

Analysen und Berichte zum Wirtschafts- und Steuerrecht

Herausgegeben von Jun.-Prof. Dr. iur. Heribert M. Anzinger



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Fachbereich Rechts- und
Wirtschaftswissenschaften

No. 5

Tobias Kreckel, Robert Janke

**Immobilien- und Unternehmensbewertung
im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht
nach der Erbschaftsteuerreform 2009**

Kreckel, Tobias; Janke, Robert:

Immobilien- und Unternehmensbewertung im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht nach der Erbschaftsteuerreform 2009 / Tobias Kreckel, Robert Janke. - Darmstadt : Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt, 2009. - 171 S. : graph. Darst. - (Analysen und Berichte zum Wirtschafts- und Steuerrecht ; 5)

ISSN: 1868-0518

Bitte zitieren Sie dieses Dokument unter Angabe von:

URN: urn:nbn:de:tu-darmstadt-18670

URL: <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1867>

Dieses Dokument wird bereitgestellt von tuprints, E-Publishing-Service der TU Darmstadt.

<http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de>

E-mail: tuprints@ulb.tu-darmstadt.de

Die Veröffentlichung steht unter folgender Creative Commons Lizenz:

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Keine Bearbeitung 2.0 Deutschland

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/de/>



Zu dieser Reihe

In der Reihe *Analysen und Berichte zum Wirtschafts- und Steuerrecht* werden herausragende Studien- und Diplomarbeiten veröffentlicht, die einen Beitrag zum Erkenntnisgewinn insbesondere im Steuerrecht, im Bilanzrecht, im Unternehmensrecht, im Finanz-, Bank- und Kapitalmarktrecht und in angrenzenden Rechtsgebieten liefern wollen.

Anlass zur Begründung dieser Reihe war der Umstand, dass mir als Hochschullehrer immer wieder gute Arbeiten vorgelegt wurden, deren Gedanken und Erkenntnisse ich gerne einer breiteren Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht hätte. Doch zu oft ließen vereinzelte methodologische Zweifel, kleinere formale Mängel oder schlicht der Umfang der Arbeiten den Weg zu einer wissenschaftlichen Zeitschriftenveröffentlichung als weit erscheinen. Und die studentischen Verfasser hatten zwar regelmäßig großes Interesse an einer Veröffentlichung, oft aber bereits bei Abgabe ihrer Arbeiten mit dem ersten Arbeitsvertrag ausgestattet, nicht mehr die Zeit zu den dafür notwendigen Kürzungen und Überarbeitungen.

Diese ausdrücklich als Forum für Studien- und Diplomarbeiten deklarierte Reihe ermöglicht es, weiterführende studentische Analysen und Berichte unredigiert herauszugeben.

Dr. iur. Heribert M. Anzinger, Juniorprofessor für Steuerrecht



Vorwort

Die Ermittlung der Marktwerte von Unternehmen und Grundstücken ist mit zahllosen Unsicherheiten behaftet. Wie schwierig es ist, Verkehrswerte zu bestimmen, offenbarte sich zuletzt in der in den Ausläufern der Finanzmarktkrise heftig diskutierten Rolle der Fair Value Bewertung. Gleichwohl war der Gesetzgeber für die Erbschaftsteuerreform 2009 auf das Ziel der Verkehrswertermittlung festgelegt. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 7.11.2008 die Unvereinbarkeit zentraler Bestimmungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes mit dem Grundgesetz festgestellt und dem Gesetzgeber eine Neufassung insbesondere der Bewertungsvorschriften bis zum 31.12.2008 aufgegeben. Dabei sollte die Bewertung des anfallenden Vermögens bei der Ermittlung der erbschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage einheitlich am gemeinen Wert als dem maßgeblichen Bewertungsziel ausgerichtet sein. Und die Bewertungsmethoden sollten gewährleisten, dass alle Vermögensgegenstände in einem Annäherungswert an den gemeinen Wert erfasst werden.

Mit den vom Gesetzgeber in dem am 1.1.2009 in Kraft getretenen „neuen“ Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz gewählten Bewertungsmethoden für die Unternehmens- und die Immobilienbewertung setzen sich die beiden in diesem Band zusammengefassten Studienarbeiten auseinander. Beide Arbeiten gehen von einem zweifachen Maßstab aus. Einerseits von den in der betriebswirtschaftlichen Forschung entwickelten anerkannten Bewertungsmethoden für Immobilien und Unternehmen. Andererseits von den verfassungsrechtlichen Maßstäben für ein Bewertungsverfahren, das den Eingriff einer Steuer zu tragen vermag, die zumindest teilweise auch den Charakter einer Substanzsteuer in sich trägt.

Tobias Kreckel untersucht, ob die neuen Vorschriften für die Grundvermögensbewertung in den §§ 179 bis 198 BewG den vom Bundesverfassungsgericht gestellten Anforderungen entsprechen. Er entfaltet die betriebswirtschaftlichen und verfassungsrechtlichen Maßstäbe der Immobilienbewertung und setzt sich mit der Frage auseinander, ob der Vorgabe des BVerfG zur Verkehrswertermittlung in den neuen Bewertungsregelungen hinreichend entsprochen wird.

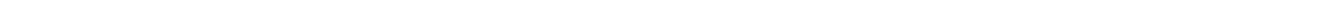
Robert Janke geht in seiner Arbeit der Frage nach, welche betriebswirtschaftlichen Ermittlungsmethoden für die Bewertung von Betriebsvermögen auf der ersten Stufe der Erbschaftsbesteuerung grundsätzlich in Betracht kommen. Sodann untersucht der Verfasser, welche dieser vorgestellten Bewertungsmethoden den verfassungsrechtlichen Maßstäben entsprechen und für die Ermittlung des gemeinen Werts eines Unternehmens als steuerliche Bemessungsgrundlage geeignet sind.

Bei den in diesem Band zusammengefassten Beiträge handelt es sich um die unveränderten Fassungen zweier Studienarbeiten, die an der Technischen Universität Darmstadt bei der Juniorprofessur für Steuerrecht am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften betreut und im Sommer 2009 abgeschlossen worden sind.

Beide Studienarbeiten zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass die Verfasser einen Ausblick dahingehend wagen, welche Bewertungsprobleme zukünftig auftreten und mit welchen Lösungsmöglichkeiten diesen begegnet werden könnte.

Im August 2009

Dr. iur. Heribert M. Anzinger, Juniorprofessor für Steuerrecht



Beitragsübersicht

Tobias Kreckel:

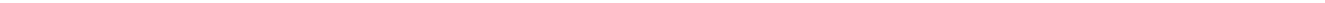
Immobilienbewertung im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht nach der Erbschaftsteuerreform

7

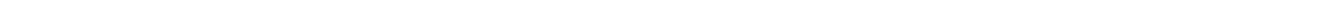
Robert Janke:

Unternehmensbewertung im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht nach der Erbschaftsteuerreform

85



Tobias Kreckel
Immobilienbewertung im Erbschaft- und
Schenkungssteuerrecht nach der
Erbschaftsteuerreform
2009



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	13
Abkürzungsverzeichnis.....	14
A. Einleitung	15
I. Suche nach dem richtigen Wert	15
II. Ende der Einheitswerte für die Erbschaftsteuer	16
III. BVerfG Urteil vom 7.11.2006	17
1. Unbebaute Grundstücke	17
2. Bebaute Grundstücke	18
3. Erbbaurechtsfälle.....	18
IV. Ziel und Aufbau der Arbeit.....	19
B. Immobilienökonomie.....	20
I. Grundlagen der Immobilienbewertung	20
1. Begrifflichkeiten	20
a) Der Immobilienbegriff.....	20
b) Wertbegriffe	22
aa) Verkehrswert	22
bb) Einheitswert	23
cc) Bedarfswert	24
2. Bewertungsanlässe	24
3. Deutsches Immobilienschätzwesen	26
II. Bewertungsverfahren	27
1. Kaufpreisorientierte Verfahren - Vergleichswertverfahren.....	28
2. Substanzorientierte Verfahren - Sachwertverfahren.....	30
3. Performanceorientierte Verfahren - Ertragswertverfahren.....	31
a) Ertragswertverfahren	31
b) Vereinfachtes Ertragswertverfahren	32
C. Bewertung als Rechtsproblem.....	34
I. Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG	34
1. Gleichmäßigkeit der Besteuerung	35
2. Gleichmäßigkeit der Besteuerung	35
a) Das Leistungsfähigkeitsprinzip als Vergleichsmaßstab.....	35

b)	Konkretisierung des Leistungsfähigkeitsprinzips	36
3.	Folgerichtigkeit (in der Ausgestaltung von Steuergesetzen)	37
a)	Bemessungsgrundlage	37
b)	Stichtagsprinzip.....	39
c)	Lenkungszweck	39
II.	Allg. Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG.....	40
1.	Folgerichtigkeit (in der Ausgestaltung von Steuergesetzen)	40
2.	Bestimmtheitsgebot	41
III.	Praktikabilitätsprinzip	41
IV.	Zwischenfazit.....	44
D.	Bewertung von Grundvermögen nach den §§ 179 bis 198 BewG.....	45
I.	Behandlung von unbebauten Grundstücken	45
1.	Begriff des unbebauten Grundstücks	45
2.	Bewertung unbebauter Grundstücke nach § 179 BewG	45
3.	Kritische Betrachtung der Bewertung von unbebauten Grundstücken.....	46
a)	Folgerichtige Erfassung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	47
b)	Bestimmtheit	48
c)	Praktikabilität.....	49
II.	Bebaute Grundstücke	50
1.	Begriff des bebauten Grundstücks	50
a)	Ein- und Zweifamilienhäuser	51
b)	Mietwohngrundstücke.....	52
c)	Wohnungseigentum und Teileigentum	52
d)	Geschäftsgrundstücke.....	52
e)	Gemischt genutzte Grundstücke.....	53
f)	Sonstige bebaute Grundstücke	53
2.	Bewertungsmethodik	53
a)	Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG.....	53
b)	Ertragswertverfahren	54
aa)	Reinertrag des Grundstücks nach § 185 Abs.1 BewG	55
bb)	Gebäudereinertrag nach § 185 Abs. 2 BewG	56
cc)	Gebäudeertragswert	57
c)	Sachwertverfahren	57
aa)	Gebäuderegelerstellungswert.....	58
bb)	Gebäudesachwert	59
cc)	Sachwert als Verkehrswert	59
3.	Kritische Betrachtung.....	60
a)	Vergleichswertverfahren	60
aa)	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit	60
bb)	Bestimmtheit	61

cc)	Praktikabilität	61
b)	Ertragswertverfahren	62
aa)	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit	62
(1)	Mietzins.....	62
(2)	Bewirtschaftungskosten.....	63
(3)	Liegenschaftszins.....	63
(4)	Vervielfältiger	64
bb)	Bestimmtheit	64
cc)	Praktikabilität	65
c)	Sachwertverfahren	65
aa)	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit	65
(1)	Regelherstellungskosten.....	66
(2)	Alterswertminderung	66
(3)	Wertzahl	67
bb)	Bestimmtheit	68
cc)	Praktikabilität	68
III.	Sonderfälle.....	68
1.	Erbbaurechtsfälle.....	69
a)	Erbbaurecht.....	69
aa)	Bodenwertanteil	69
bb)	Gebäudewertanteil	70
b)	Bewertung des Erbbaugrundstücks	70
aa)	Bodenwertanteil	70
bb)	Gebäudewertanteil	71
c)	Kritische Betrachtung der Erbbaurechtsbewertung	71
aa)	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit	71
bb)	Bestimmtheit	72
cc)	Praktikabilität	72
2.	Gebäude auf fremdem Grund	72
a)	Bewertungsverfahren	72
b)	Kritische Betrachtung.....	73
aa)	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit	73
bb)	Bestimmtheit	73
cc)	Praktikabilität	73
3.	Grundstücke im Zustand der Bebauung	73
a)	Verfahrensdarstellung	73
b)	Kritische Betrachtung.....	74
aa)	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit	74
bb)	Bestimmtheit	74
cc)	Praktikabilität	75
IV.	Öffnungsklausel nach § 198 BewG	75
E.	Fazit und Ausblick.....	76
I.	Auswertung der Ergebnisse	76
1.	Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit.....	76

2. Bestimmtheit	77
3. Praktikabilität	77
II. Ausblick für die Zukunft	78
Literaturverzeichnis.....	79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bewertungsanlässe	25
--------------------------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

AO	Abgabenordnung
Abs.	Absatz
a.F.	alte Fassung
Art.	Artikel
Bd.	Band
BauGB	Baugesetzbuch
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
BewG	Bewertungsgesetz
bzgl.	bezüglich
BR-Drs.	Bundesratdrucksache
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Bundesverfassungsgerichtentscheid
DStZ	Deutsche Steuerzeitung (Zeitschrift)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
Diss.	Dissertation
ErbSt	Erbschaftsteuer
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
ErbStR	Erbschaftsteuerrichtlinie
FR	Finanz-Rundschau (Zeitschrift)
f.	folgende
ff.	fortfolgende
ggü.	gegenüber
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift)
GrBewV	Grundvermögensbewertungsverordnung
i.S.d.	im Sinne des
ImmoWertV	Immobilienwertverordnung
ImmoZ	Immobilienzeitung
i.V.m.	in Verbindung mit
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue juristische Wochenzeitschrift
NWB	Neue Wirtschafts-Briefe
NHK	Normalherstellungskosten
Rn.	Randnummer
RHK	Regelherstellungskosten
S.	Seite
StuW	Steuer und Wirtschaft (Zeitschrift)
StRO	Steuerrechtsordnung
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
WertR	Wertrichtlinie
WertV	Wertverordnung
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge

A. Einleitung

Für Vermögensgegenstände, die nicht in Geldwerten ausgedrückt sind, besteht seit jeher die Problematik, ihnen einen geeigneten Wert beizumessen. Dies ist kein Problem, solange sie über eine homogene Beschaffenheit verfügen und über deren Wert aufgrund von gegebener Marktgängigkeit keine Zweifel bestehen.

Für Grundvermögen sieht die Sache jedoch anders aus. Zum einen ist diese Vermögensklasse durch hohe Heterogenität gekennzeichnet,¹ zum anderen existiert diesbezüglich eine Vielzahl an Wertbegriffen, die wiederum von verschiedenen Wertvorstellungen ausgehen.

Dies stellt vor allem die Steuergesetzgebung vor eine große Herausforderung, da bei der Erhebung von Steuern objektive Wertmaßstäbe heranzuziehen sind, die für eine Vielzahl von Fällen Gültigkeit besitzen.²

I. Suche nach dem richtigen Wert

Im Steuerrecht bewegte sich die Suche nach dem richtigen Wert des Grundvermögens die letzten Jahrzehnte im begrifflichen Dreieck zwischen Einheitswert, Verkehrswert und Ertragswert.³

Die Idee des Einheitswertes war es, durch regelmäßige Hauptfeststellungsverfahren Werte für wirtschaftliche Einheiten zu finden, die steuerartenübergreifend als Bemessungsgrundlage dienen⁴. Bei der Steuerveranlagung wurde somit keine eigene Wertermittlung vorgenommen⁵, sondern auf die zuletzt ermittelten Einheitswerte zurückgegriffen. Unbebaute Grundstücke wurden in Bezug auf den gemeinen Wert, bebaute Grundstücke im Hinblick auf ihren Ertrags- oder Sachwert bewertet.⁶ Dabei wurde keine Unterscheidung des Belastungszwecks getroffen, weshalb die Bemessungsgrundlage für Sollertragssteuern wie bspw. die Vermögensteuer die gleiche war wie für Substanzsteuern.

Die in der Konzeption vorgesehenen Ermittlungsintervalle von sechs Jahren konnten aufgrund des damit verbundenen Aufwands nicht eingehalten werden, weshalb die Hauptfeststellungen nur zweimal, 1934 und 1964, stattfanden⁷. Dadurch kam es zu massiven Unterbewertungen, so dass die Werte für unbebaute Grundstücke bereits 1984 trotz einer einmalig pauschalen Erhöhung der Einheitswerte um 40% nur noch 10% des üblichen Verkehrswertes betrugen⁸.

Das Spannungsverhältnis zwischen Ertrags- und Verkehrswert war im Wesentlichen darin begründet, dass der Einheitswert Steuerarten als Bemessungsgrundlage diente, die selbst unterschiedliche Belastungszwecke verfolgten. Dabei lieferte Albert Hensel 1933 schon einen wichtigen Beitrag, indem

¹ Vgl. Engel, GuG 2008, S. 269, 269.

² Vgl. Bacher, Werttheoretische Überlegungen (1990), S. 66.

³ Vgl. Kirchhof, DStR 1984, S. 575 f.; Kirchhof, Die Steuerwerte des Grundbesitzes (1985), S. 8 ff.; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 482 f.

⁴ Schlenkhoff, Einheitsbewertung und Vermögenssteuer Bd. 1 (1964), S. 9.

⁵ Brückner u.a., Grundstücks- und Gebäudewerte (1964), S. 213.

⁶ Vgl. Rössler/Langner, Neue Einheitswerte für Grundstücke (1965), S. 26 und S. 46.

⁷ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 484.

⁸ Uelner, DStJG 7 (1984), S. 283 f.

er formulierte, kein einziger Steuerwert müsse mit dem wirklichen Wert eines zu bewertenden Gegenstandes übereinstimmen, da er nur wegen seiner Funktion, die er im Steuertatbestand erfülle, bedeutsam sei⁹. Das bedeutet aber auch, dass es keinen einzigen richtigen Wert geben kann und dieser je nach Steuerart und deren Belastungszweck zu unterscheiden ist.¹⁰

So war bspw. die Vermögensteuer als Sollertragssteuer ausgestaltet, besteuerte also den Ertrag, den der Steuerpflichtige aus dem Vermögen ziehen konnte.¹¹ Dagegen stellte die Erbschaftsteuer auf den Zuwachs an Vermögen beim Steuerpflichtigen ab, und war daher als Substanzsteuer aufzufassen, deren Wert sich typischerweise nach dem Verkehrswert erfassen ließe.

II. Ende der Einheitswerte für die Erbschaftsteuer

Das Ende der Einheitswerte für die Erbschaftsteuer wurde mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 22.6.1995¹² eingeleitet. Darin wurde der unterschiedliche Realitätsbezug von Werten des Grundvermögens ggü. anderen Wirtschaftsgütern gerügt¹³. Der Gesetzgeber wurde mit diesem Beschluss dazu aufgefordert, bis 31.12.1996 eine Gleichheit des Realitätsbezuges herzustellen¹⁴. Daraus folgte für den Gesetzgeber nicht zwangsläufig die Bewertung für das Grundvermögen zu ändern. Er hätte auch die Bewertungsregeln für die übrigen Vermögensarten entsprechend anpassen können, so dass sich diese ebenfalls an vergangenheitsbezogenen Werten orientierten.¹⁵ Der Gesetzgeber hat sich jedoch für die plausiblere Variante entschieden und setzte die Ermittlung der Grundvermögenswerte mit dem Stichtag 1.1.1996 fest.¹⁶

Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde die Bewertung des Grundvermögens an diese neuen Werte angepasst. Für unbebaute Grundstücke waren nun Bodenrichtwerte, ermittelt zum 1.1.1996 anzusetzen, die für die Bemessungsgrundlage pauschal um 20% zu reduzieren waren¹⁷, um Überbewertungen vorzubeugen. Bebaute Grundstücke wurden vornehmlich nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren bewertet, dessen Grundlage die vertragliche Miete der letzten drei Jahre bildete.¹⁸ Für nicht ermittelbare Mieten galt subsidiär ein Sachwertverfahren.¹⁹

⁹ Hensel, Steuerrecht (1933), S. 82.

¹⁰ Vgl. Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 480.

¹¹ Vgl. Loritz, DStR 1995 Beihefter, S. 3, 7.

¹² BVerfGE 93, 165 ff.

¹³ BVerfGE 93, 165, 173.

¹⁴ BVerfGE 93, 165, 178.

¹⁵ Vgl. Meincke, DStR 1996, S. 1305, 1307.

¹⁶ Vgl. BGBl. 1996 Teil I Nr. 68, S. 2025, 2052.

¹⁷ ebenda, S. 2054.

¹⁸ Vgl. ebenda.

¹⁹ Vgl. ebenda.

III. BVerfG Urteil vom 7.11.2006

Die Festsetzung der Wertverhältnisse auf den 1.1.1996 führte im Laufe der Zeit erneut dazu, dass Grundvermögen im Vergleich zu Geldvermögen unterbewertet wurde. Das BVerfG stellte am 7.11.2006 in seinem jüngsten Urteil zum Erbschaftsteuerrecht fest, dass die Grundvermögenswerte auf dem Stand vom 1.1.1996 nicht mehr der Wertrelation der übrigen Vermögensarten entsprächen. In Verbindung mit einem einheitlichen Steuersatz würde so eine Verletzung des Art. 3 Abs. 1 GG bewirkt.²⁰

Das BVerfG ging dabei einen Schritt weiter als bei seiner Entscheidung von 1995²¹. Neben der Bemängelung der Wertungleichheit zwischen Grund- und Geldvermögen wurde diesmal eine generelle Realitätsnähe aller Vermögenswerte gefordert.²² Dabei hob das BVerfG die vom Gesetzgeber getroffene Belastungsentscheidung hervor, die auf die durch die Erbschaft eingetretene Bereicherung abzielt²³. Das Prinzip der Leistungsfähigkeit gebiete daher eine Bewertung mit dem gemeinen Wert, da ein Verkauf des Sachvermögens in Erwägung gezogen werden könne²⁴.

Darüber hinaus ermögliche nur die Orientierung am gemeinen Wert eine gleichheitsgerechte Besteuerung, da eine Abkehr von dieser auch nicht über die Steuersätze, wie dies 1995 noch für möglich gehalten wurde²⁵, zum gemeinen Wert führen könne²⁶.

Die Frage nach dem richtigen Wert beantwortet aber auch das BVerfG nicht. Es wird lediglich ausgeführt, dass Grundvermögen, welches auf die Ertragszielung ausgerichtet ist, nicht zwangsläufig mit einem Ertragswert zu bemessen sei. Die Möglichkeit der Veräußerung müsse sich ebenfalls im Wert niederschlagen, weshalb auch hierfür der gemeine Wert heranzuziehen sei²⁷. Es wird aber dem Gesetzgeber überlassen, welches Bewertungsverfahren er für angemessen hält, um den gemeinen Wert zu ermitteln²⁸. Für die Grundvermögensbewertung enthält das Urteil des BVerfG keine konkreten Reformvorschläge zur Behebung von verfassungswidrigen Zuständen, sondern zeigt lediglich die Schwachstellen des bis dato gültigen Bewertungssystems, wie im Folgenden dargestellt, auf.²⁹

1. Unbebaute Grundstücke

Die Bodenrichtwerte, die auf den 1.1.1996 bezogen sind, werden nach Angabe des BVerfG nicht den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 GG gerecht, da sie das Grundvermögen ggü. dem Geldvermögen

²⁰ Vgl. BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 92, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

²¹ BVerfGE 93, 165 ff.

²² Vgl. BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 104, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

²³ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 101, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

²⁴ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 104, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

²⁵ BVerfGE 93, 121, 136.

²⁶ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 104, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

²⁷ ebenda, Rn. 105.

²⁸ ebenda, Rn. 109.

²⁹ Vgl. Seer, ZEV 2007, S. 101, 105.

unterbewerten³⁰. Eine zeitliche Differenz von elf Jahren seit Ermittlungstichtag könne nicht zu realitätsgerechten Werten führen³¹. Allerdings unterlässt es das BVerfG eine generelle Aussage im Hinblick auf angemessene Zeitintervalle der Aktualisierung von Bodenrichtwerten zu treffen.

Der Gesetzgeber hatte bereits im Jahr 2006 darauf reagiert und mit dem Jahressteuergesetz 2007 eine Orientierung an aktuellen Bodenrichtwerten beschlossen, die im Zweijahresrhythmus zu ermitteln sind.³²

2. Bebaute Grundstücke

Das vereinfachte Ertragswertverfahren, wie es für bebaute Grundstücke bis Ende 2008 zur Anwendung kam, wurde vom BVerfG wegen seines starren Einheitsvervielfältigers von 12,5 als ungeeignet bezeichnet den gemeinen Wert zu ermitteln³³. Problematisch erscheint hier nach Auffassung des höchsten Verfassungsgerichts neben einer generellen Unterbewertung³⁴, die hohe Streubreite der Abweichungen vom gemeinen Wert in Höhe von 20% bis zu 100%³⁵. Schuld daran trügen die starken Typisierungen, die auf eine Berücksichtigung regionaler Wertunterschiede gänzlich verzichteten.³⁶

Demnach sei das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Bewertung von Grundvermögen und zur Bestimmung des gemeinen Wertes in der vorliegenden Form nicht geeignet.

Das BVerfG verpflichtete den Gesetzgeber letztlich dazu, die Bewertungsregeln entsprechend der Vorgaben des vorlegenden Gerichts bis zum 31.12.2008 anzupassen.

3. Erbbaurechtsfälle

Bis 2006 sah das Bewertungsgesetz (BewG) für Erbbaurechtsfälle eine Bewertung vor, die den Wert des bebauten Grundstücks lediglich durch Addition von Erbbaurechtswert und dem Wert des belasteten Grundstücks ermittelte. Diese Vorgehensweise wurde jedoch vom BVerfG für unzureichend erklärt³⁷. Problematisch war diese Regelung insofern, dass das Eigentum am Erbbaurecht i.d.R. nicht mit dem am Grundstück zusammenfällt und daher getrennt betrachtet werden muss.

Mit dem Jahressteuergesetz 2007 wurde bei der Bewertung eine Trennung des Eigentums am Erbbaurecht und dem am belasteten Grundstück vorgenommen. Bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts, die weniger als 40 Jahre betragen und bei fehlender Heimfallentschädigung sah der zum 1.1.2007

³⁰ ebenda, Rn. 168.

³¹ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 168, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

³² Vgl. BGBl 2006 Teil I Nr. 60, S. 2909.

³³ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 138, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

³⁴ ebenda, Rn. 139.

³⁵ ebenda, Rn. 140.

³⁶ Vgl. ebenda, Rn. 144.

³⁷ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 165, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

geänderte § 148 Abs. 3 BewG eine anteilige Aufteilung des Grundstückseigentums auf Erbbauberechtigten und Erbbaupflichteten nach festgelegten Prozentsätzen vor³⁸.

IV. Ziel und Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit verfolgt das Ziel, die neuen Vorschriften für die Grundvermögensbewertung in den §§ 179 bis 198 BewG auf ihre Verfassungsmässigkeit zu überprüfen.

Dabei soll aufgrund der Marktorientierung des gemeinen Wertes das Bewertungsproblem in Kapitel B zunächst von der ökonomischen Seite angegangen werden. Die Immobilienökonomie als Disziplin der Betriebswirtschaftslehre befasst sich wissenschaftlich mit dem Forschungsgegenstand der Immobilie und in diesem Zusammenhang auch mit deren Bewertung. Dabei sollen zunächst Begriffe definiert (Kapitel B.I.1) und voneinander abgegrenzt werden sowie verschiedene Bewertungsanlässe (Kapitel B.I.2) dargestellt werden. Aufgrund der großen Bedeutung für die Bewertungspraxis, wird in Kapitel B.I.3 ein kurzer Überblick über das deutsche Immobilienschätzwesen gegeben. Ziel dieser ökonomischen Betrachtung ist mit Kapitel B.III letztlich die Darstellung von Bewertungsverfahren, die in der Immobilienökonomie zur Feststellung eines Verkehrswertes herangezogen werden und somit geeignet sind, den im BewG geforderten gemeinen Wert zu bestimmen.

Teil C dieser Arbeit dient der Darstellung der verfassungsrechtlichen Vorgaben, an denen sich die Neuregelung der Bewertungsvorschriften zu orientieren hat. Dabei wird in Kapitel C.I zunächst der Gleichheitssatz und seine Bedeutung in der steuerrechtlichen Dogmatik dargestellt. Hierunter fallen das Leistungsfähigkeitsprinzip und die seine folgerichtige Fortführung in der Bemessungsgrundlage. Kapitel C.II führt die Bedeutung des Grundsatzes der allgemeinen Handlungsfreiheit aus. Daraus wird maßgeblich das Bestimmtheitsprinzip abgeleitet. Die Möglichkeiten und die Notwendigkeit eines praktikablen Steuervollzugs werden in Kapitel C.III thematisiert.

Kapitel D beschäftigt sich schließlich mit den konkreten Neuerungen des BewG. Unterteilt in die einzelnen Grundvermögensgruppen behandelt Kapitel D.I die unbebauten Grundstücke, D.II die bebauten Grundstücke, D.III Erbbaurechtsfälle, D.IV Grundstücke auf fremdem Grund und D.V Grundstücke im Zustand der Bebauung. Innerhalb der einzelnen Blöcke wird zunächst das anzuwendende Verfahren dargestellt und dieses anschließend anhand der in Kapitel C aufgestellten Kriterien auf seine Verfassungsmässigkeit hin untersucht.

Der letzte Teil der Arbeit (Kapitel E) fasst die Ergebnisse aus den Untersuchungen aus Kapitel D zusammen und gibt im Anschluss einen Ausblick auf die Zukunft.

³⁸ BGBl 2006 Teil I Nr. 60, S. 2910.

B. Immobilienökonomie

Während die Bewertung von ruhendem Vermögen aus verschiedenen Gründen von steuerrechtlichem Interesse sein kann, so konzentriert sich die wissenschaftliche Betrachtung von Bewertungsverfahren hauptsächlich auf die Immobilienökonomie. Dies verwundert nicht, da der Wert von Immobilien besonders aus ökonomischen Gründen bspw. zu Transaktionszwecken benötigt wird.³⁹

Auch wenn die Anforderungen an eine steuerlich motivierte Bewertung von Immobilien nicht genau denen einer betriebswirtschaftlich motivierten entsprechen, so empfiehlt es sich bei der Betrachtung dieses Gebietes zunächst auf die Grundlagen vorhandener Bewertungsverfahren aus der Immobilienökonomie zu schauen, da auch steuerliche Bewertungsanlässe an ökonomische Größen anknüpfen.

In diesem Zusammenhang werden zunächst der Immobilienbegriff und die verschiedenen, gebräuchlichen Wertbegriffe definiert. Anschließend erfolgt eine Übersicht über allgemeine Bewertungsanlässe und die dabei an die jeweiligen Bewertungsverfahren gestellten Anforderungen.

Im dritten Teil dieses Kapitels werden die gängigen Bewertungsverfahren von Immobilien dargestellt.

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

1. Begrifflichkeiten

Zur Schaffung einer definitorischen Grundlage, wird zunächst auf den Begriff Immobilie eingegangen und Abgrenzungen herausgearbeitet. Danach erfolgt eine Darstellung der wesentlichen Wertbegriffe, die für die weiteren Betrachtungen in dieser Arbeit benötigt werden.

a) Der Immobilienbegriff

Der Begriff „Immobilie“ kommt in unterschiedlichen Bereichen zur Anwendung, entbehrt allerdings einer einheitlichen interdisziplinären Definition.⁴⁰ Häufig wird er im allgemeinen Sprachgebrauch synonym für Grundstücke, Grund und Boden, Gebäude und Grundvermögen verwendet.⁴¹

Für eine Unterscheidung bieten sich der physische, der juristische und der ökonomische Immobilienbegriff an.

Der physische Immobilienbegriff bezieht sich ausschließlich auf die materiellen Merkmale⁴². Er umfasst die Gesamtheit eines Grundstück und des darauf errichteten Bauwerks und bringt somit die

³⁹ Vgl. Diederichs, Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute (2005), S. 605.

⁴⁰ Vgl. Bone-Winkel/Schulte/Focke, Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut (2008), S. 5.

⁴¹ Vgl. Pedrazzini/Micheli, Der Preis von Immobilien (2002), S. 24.

⁴² Kraus, Immobilienbewertung nach IFRS (2008), S. 49.

Unbeweglichkeit des Gesamtkomplexes zum Ausdruck. Die Immobilie ist damit als dreidimensionales Objekt aufzufassen, das durch Wände, Decken, Böden und Dächer das Innen vom Außen abtrennt⁴³.

Im deutschen Recht existiert weder eine einheitliche Immobiliendefinition noch eine Legaldefinition des Wortes „Immobilie“.⁴⁴ Vielmehr ist der Begriff des Grund und Bodens dort weit gefasst und lässt eine Ableitung des Immobilienbegriffs zu.⁴⁵ Nach § 94 Abs. 2 BGB sind auch Gebäude und die mit dem Boden fest verbundenen Sachen als Bestandteil eines Grundstücks anzusehen. Dieses selbst kann als ein zusammenhängender Teil der Erdoberfläche verstanden werden, „der von einer geschlossenen Linie umgrenzt und in der Flurkarte unter besonderer Nummer (Flurstücksnummer) verzeichnet ist“⁴⁶. Das Eigentum an einem Grundstück erstreckt sich gem. § 905 S.1 BGB sowohl auf die Luftsäule darüber, sowie auf das Erdreich darunter. Einschränkungen ergeben sich allgemein durch § 905 Satz 2 BGB. Diese bestehen vor allem in Überlassung des Luftraums für die Luftfahrt sowie die Duldung von fremder Nutzung des Erdkörpers durch Bergbau.⁴⁷ Gebäude sind i.S.d. § 94 Abs. 1 S.1 BGB als Bestandteile des darunter liegenden Bodens definiert. Somit sind sie nicht als rechtlich selbständige Sachen aufzufassen.⁴⁸

Das BewG spricht umfassend vom Grundvermögen. Hierzu zählen nach § 68 BewG Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör. Darüber hinaus sind auch Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht hinzuzurechnen⁴⁹. Im BewG ist allerdings zwischen Grundvermögen und Grundbesitz zu unterscheiden. Der Grundbesitz beinhaltet neben den oben aufgeführten Bestandteilen des Grundvermögens auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Betriebsgrundstücke, Bodenschätze und Betriebsvorrichtungen, die sich auf dem jeweiligen Grund und Boden befinden.⁵⁰

Aus ökonomischer Sicht stellen Immobilien Wirtschaftsgüter in Form von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Gebäuden und Zubehör dar⁵¹.

Dabei ist zu beachten, dass Immobilien selbst keinen ökonomischen Wert besitzen, sondern ein Nutzungspotential erzeugen.⁵² Die Werthaltigkeit einer Immobilie entsteht erst durch deren Nutzung im Zeitablauf entweder in Form von Vermietung, also durch Transformation von Raum/Zeit in Geld/Zeit, oder durch Eigennutzung.⁵³

⁴³ Bone-Winkel/Schulte/Focke, Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut (2008), S. 7.

⁴⁴ Vgl. ebenda, S. 8.

⁴⁵ Vgl. ebenda, S. 10.

⁴⁶ Wacke, in MünchKomm (BGB), § 873 Rn. 2.

⁴⁷ Vgl. Säcker, in MünchKomm (BGB), § 905 Rn. 1 ff.

⁴⁸ Vgl. Schulte u.a., Betrachtungsgegenstand der Immobilienökonomie (2000), S. 16.

⁴⁹ § 68 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BewG.

⁵⁰ Vgl. Halaczinsky in Rössler/Troll, BewG Kommentar (2007), § 68 Rn. 4.

⁵¹ Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 9.

⁵² Bone-Winkel/Schulte/Focke, Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut (2008), S. 12.

⁵³ Vgl. Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 9.

b) Wertbegriffe

Das Begriffsverständnis des Immobilienwertes hängt sehr stark vom jeweiligen Bewertungszweck und -anlass ab⁵⁴, daher verwundert es nicht, dass sich auch aufgrund der Unterschiede in den Berufsgruppen, eine Vielzahl von über 200 Wertbegriffen herausgebildet hat.⁵⁵

Eine generelle Unterscheidung muss zunächst zwischen den Größen Preis und Wert vorgenommen werden. Preise sind das Ergebnis von Tauschaktionen und entstehen durch Angebot und Nachfrage.⁵⁶ Dabei gibt der individuelle Wert, den ein Akteur einer Immobilie zuordnet, seine Kauf- bzw. seine Verkaufsbereitschaft an. Für das Zustandekommen einer Transaktion ist es letztlich nötig, dass der Preis einer Sache zwischen den Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer liegt⁵⁷.

In der Praxis werden zahlreiche Wertbegriffe unterschieden. An dieser Stelle soll daher nur auf die drei, für diese Arbeit wichtigsten Begriffe eingegangen werden.

aa) Verkehrswert

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert baut auf normativen Vorgaben auf, die eine hohe Objektivität des daraus resultierenden Werts ermöglichen sollen. Zum einen stellt § 194 BauGB auf den Zeitpunkt der Ermittlung ab, den Wertermittlungstichtag. Aufgrund von „schwankenden Preis- und Wertverhältnissen“⁵⁸ behalten einmal ermittelte Werte nur begrenzt Gültigkeit.⁵⁹

Für die Verkehrswertermittlung ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr ausschlaggebend. Darunter kann ein freier Markt verstanden werden, auf dem Käufer und Verkäufer unter objektiven Gesichtspunkten handeln, ohne unter „Zeitdruck, Zwang oder Not“⁶⁰ zu stehen. Preisliche Anstiege oder aber auch Abschlüsse am Markt sind dabei nicht zu berücksichtigen, falls sie nur vorübergehender Natur sind.⁶¹

Darüber hinaus sind die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks bei der Wertermittlung zubeachten. Sie beziehen sich auf alle Merkmale des Grundstückes, die in irgendeiner Art und Weise dazu geeignet sind, den Wert positiv oder negativ zu beeinflussen.⁶²

⁵⁴ Gondring, Immobilienwirtschaft (2004), S. 949.

⁵⁵ Vgl. Brückner u.a., Grundstücks- und Gebäudewerte (1964), S. 29.

⁵⁶ Vgl. Isaac, Property valuation principles (2002), S. 12.

⁵⁷ Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 461.

⁵⁸ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 443.

⁵⁹ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 461.

⁶⁰ Ebenda.

⁶¹ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 445.

⁶² Vgl. ebenda, S. 448; Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 461.

Insbesondere die Nutzbarkeit bzw. die Bebaubarkeit von Grundstücken sind Beispiele für wertsensible Faktoren.⁶³

Der Verkehrswert berücksichtigt somit alle wertbeeinflussenden Faktoren des Marktes. Die allgemeinen rechtlichen Vorschriften zum Verkehrswert sind in den §§ 192-199 BauGB geregelt. Ergänzend ist nach § 199 Abs. 1 BauGB die Wertermittlungsverordnung (WertV) zu berücksichtigen. Die WertV liefert die Vorschriften zur Durchführung normierter Verkehrswertverfahren.

Aufgrund der hohen Objektivität, die der Verkehrswert für sich beansprucht, hat er sich in Deutschland als Grundlage objektivistischer, aber auch subjektivistischer Bewertungszwecke durchgesetzt⁶⁴. Synonym für den Verkehrswert wird auch der gemeine Wert oder der Marktwert verwendet.⁶⁵

bb) Einheitswert

Die grundlegende Idee des Einheitswertes war die Schaffung einer steuerartenübergreifenden Bemessungsgrundlage zur Erhebung verschiedener Steuern.⁶⁶ Diese Regelung betraf vor allem:

1. die Vermögenssteuer (bis zum Veranlagungszeitraum 1996)
2. die Gewerbesteuer (bis zum Erhebungszeitraum 1997)
3. die Grundsteuer und
4. die Erbschaftsteuer.⁶⁷

Wesentliche Unterschiede zum Verkehrswert bestehen in der zur Bestimmung herangezogenen Ermittlungsmethode und beim Wertermittlungstichtag⁶⁸. Die Bestimmung der Einheitswerte basiert auf einem pauschalisierten, nach § 138 bis 150 BewG geregelten Massenverfahren.⁶⁹

Eine Hauptfeststellung der Werte war alle sechs Jahre vorgesehen⁷⁰. Die letzte Erhebung fand im Jahre 1964 statt, weshalb der aktuellste Einheitswert zum Stichtag 1.1.1964 erstellt wurde. Für die neuen Bundesländer wurde der letzte Einheitswert gar am 1.1.1935 ermittelt.⁷¹ Um Wertrückstände aufzuholen wurden die Einheitswerte pauschal um 40% erhöht, mit Ausnahme der grundsteuerlichen Anwendung.⁷² Eine Annäherung an realitätsnahe Werte gelang trotzdem nicht. Bereits im Jahr 1984 erfasste der Einheitswert für unbebaute Grundstücke im bundesdeutschen Durchschnitt nur noch 10% des damals aktuellen Verkehrswertes.⁷³ Das BVerfG erklärte daher 1995 die Einheitswerte für die

⁶³ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 448.

⁶⁴ Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 75.

⁶⁵ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 175.

⁶⁶ Vgl. Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 479.

⁶⁷ Vgl. ebenda.

⁶⁸ Gondring, Immobilienwirtschaft (2004), S. 995.

⁶⁹ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 464 f.

⁷⁰ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 483.

⁷¹ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 465.

⁷² Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft (2004), S. 996.

⁷³ Vgl. Uelner, DStJG 7 (1984), S. 275, 284.

Erhebung von Vermögens- und Erbschaftsteuer für verfassungswidrig.⁷⁴ Die Einheitswerte wurden daraufhin in der Erbschaftsteuer durch Bedarfswerte ersetzt.⁷⁵

cc) Bedarfswert

Der Bedarfswert stellt seit 1996 die zentrale Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer dar. Grundbesitzwerte sind somit nur noch im Erbfall zum Besteuerungszeitpunkt und somit nach Bedarf festzustellen.⁷⁶ Daraus folgt in der Praxis nicht unbedingt eine Feststellung der Werte zum Stichtag des Erbanfalls. Bis 2007 wurden die Werte auf den Stichtag 1.1.1996 bezogen, seit dem 1.1.2007 erfolgt eine Orientierung am Besteuerungszeitpunkt⁷⁷.

2. Bewertungsanlässe

Wie eingangs erwähnt, sind Bewertungen von Immobilien aus den verschiedensten Gründen heraus erforderlich. Dabei ist der zu bestimmende Wert immer eng mit dem jeweiligen Bewertungsanlass verbunden, da sowohl die Anforderungen an das Bewertungsverfahren als auch die Ergebnisse davon abhängig sind⁷⁸.

In diesem Abschnitt sollen nun Bewertungsanlässe, sowie die damit verbundenen Wertbegriffe herausgearbeitet werden.

Abbildung 1 gibt eine Übersicht, geordnet nach Anlässen und zeitlicher Abfolge im Lebenszyklus.

⁷⁴ Vgl. BVerfGE 93, 165 ff.

⁷⁵ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 480 f.

⁷⁶ Vgl. Simon/Cors/Troll, Grundstückswertermittlung (1997), S. 1030.

⁷⁷ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 488.

⁷⁸ Gondring, Immobilienwirtschaft (2004), S. 949.

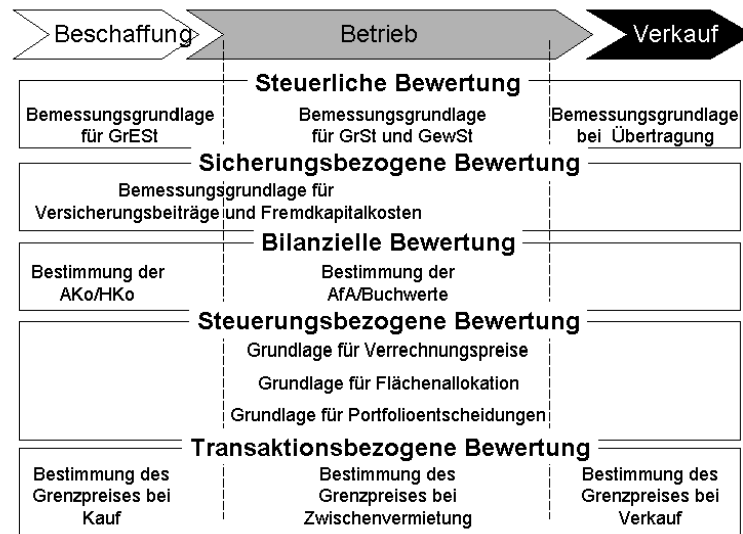


Abbildung 1: Bewertungsanlässe⁷⁹

Aus steuerlicher Sicht, lassen sich demnach drei Bewertungsanlässe unterscheiden:

- Kauf von Grundvermögen
- Grundvermögensbesitz
- Unentgeltliche Übertragung.

Der Kauf von Grundvermögen unterliegt der Grunderwerbsteuer.⁸⁰ Als Bemessungsgrundlage dient dabei der Grundstücksumsatz.⁸¹

Der Grundvermögensbesitz führt zu einer jährlichen Besteuerung durch die Grundsteuer, die nach wie vor an den Einheitswert anknüpft.⁸²

Unentgeltliche Übertragung in Form von Schenkung oder Erbschaft unterliegt der Schenkung- und Erbschaftsteuer, die auf Grundlage von Bedarfswerten erhoben wird.

Die sicherungsbezogene Bewertung dient als Basis für die Kalkulation von Versicherungsverträgen, wie z.B. der Gebäudeversicherung. Darüber hinaus basieren auch die Beleihungsgrenzen und die Kapitalkosten, im Falle von Fremdfinanzierung, auf dem sicherungsbezogenen Wert.⁸³

Der bilanzielle Wert von Immobilien bestimmt sich nach Art der Erstellung gemäß HGB nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten⁸⁴. Eine Bewertung ist hier gem. der §§ 253ff HGB bei Anschaffung oder Neubewertung erforderlich.

⁷⁹ Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 73.

⁸⁰ Vgl. Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 659.

⁸¹ Vgl. ebenda, S. 660.

⁸² Vgl. ebenda, S. 483.

⁸³ Vgl. Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 72.

⁸⁴ Vgl. ebenda, S. 77 f.

Steuerungsbezogene Bewertungen sind für den Einsatz und die Evaluation von Unternehmensimmobilien erforderlich.⁸⁵ Dabei geht es um die Nutzungs- und Entwicklungspotentiale. In diesem Zusammenhang finden der Kapital-, der Options- und der Nutzwert Anwendung.⁸⁶ Die letzte Gruppe der Bewertungsanlässe stellt die Transaktionsvorbereitung dar.⁸⁷ Ein potentieller Käufer strebt damit an, seine Zahlungsbereitschaft zu definieren. Auf der anderen Seite steht der Verkäufer vor dem Problem, seine Verkaufsbereitschaft auszudrücken.

3. Deutsches Immobilienschätzwesen

Zum Verständnis der Ausführungen in den folgenden Kapiteln empfiehlt es sich, einen Blick auf den Aufbau des deutschen Immobilienschätzwesens zu werfen. Es verfügt mit dem Baugesetzbuch (BauGB), der Wertermittlungsverordnung (WertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) über drei rechtliche Grundlagen, die die normierte Wertermittlung in Deutschland regeln. Die Schätzungen selbst werden von Sachverständigen durchgeführt.⁸⁸ Diese lassen sich im Wesentlichen in drei Gruppen unterteilen:

- freie Sachverständige
- öffentlich bestellte oder vereidigte Sachverständige
- Sachverständige der Gutachterausschüsse.

Freie Sachverständige verfügen über erforderliches Fachwissen und erstellen im Auftrag von Unternehmen oder Privatpersonen Gutachten ohne jedoch eine Prüfung ihrer Sachkunde nachweisen zu müssen.⁸⁹ Dagegen besitzen öffentlich bestellte bzw. vereidigte Sachverständige eine Zertifizierung durch eine staatliche Stelle und sind somit befähigt, auch als gerichtliche Sachverständige tätig zu werden.⁹⁰ Sie erstellen u.a. Wertgutachten in Scheidungsfällen und für Erbauseinandersetzungen.⁹¹

Die Rolle der Sachverständigen der Gutachterausschüsse ist nach den §§ 192 und 193 BauGB geregelt. Sie werden auf Grundlage des jeweiligen Landesrechts bestellt.⁹² Die Gutachterausschüsse sind als Landesbehörde anzusehen⁹³. Ihre wesentlichen Aufgaben ergeben sich aus dem § 193 Abs. 3 BauGB wie folgt:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

⁸⁵ Vgl. ebenda, S. 73.

⁸⁶ Vgl. ebenda, S. 74.

⁸⁷ Vgl. ebenda, S. 77.

⁸⁸ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 457.

⁸⁹ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 457.

⁹⁰ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 156 f.

⁹¹ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 457.

⁹² Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 359.

⁹³ ebenda, S. 351.

Ebenfalls kommt ihnen die Aufgabe der Gutachtenerstellung zu.⁹⁴

Von großer Bedeutung sind die durch sie geführten Kaufpreissammlungen. Darin sind alle Informationen über Grundstückstransaktionen in Deutschland enthalten. Über den dabei involvierten Notar wird der Kaufvertrag mit genauen Angaben zur Lage des Grundstücks an die Gutachterausschüsse übersandt⁹⁵. Somit finden neben dem Kaufpreis auch die Lage und der Zuschnitt eines jeden übertragenen Grundstücks Eingang in diese Sammlung⁹⁶, die daher ein realistisches Abbild des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt wiedergibt.⁹⁷

Die Gutachterausschüsse übernehmen nicht nur die Sammlung dieser Daten. Ihnen obliegen ebenfalls deren Auswertung und die Ableitung von spezifischen Bodenrichtwerten. Diese entsprechen lagetypischen Durchschnittswerten für Grund und Boden pro Quadratmeter Grundstücksfläche und sind gem. § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB zum Ende eines jeden Jahres zu veröffentlichen.⁹⁸ Neben den Bodenrichtwerten sind durch die Gutachterausschüsse nach § 193 Abs. 5 BauGB n.F. auch Kapitalisierungszinssätze und Anpassungs- sowie Vergleichsfaktoren aus den Kaufpreissammlungen abzuleiten.

II. Bewertungsverfahren

In der Immobilienwirtschaft existiert eine Vielzahl von Bewertungsverfahren, die sich hinsichtlich ihrer Wertorientierung in drei Gruppen unterscheiden lassen:

1. kaufpreisorientierte
2. substanzwertorientierte und
3. performanceorientierte Verfahren⁹⁹.

Jede dieser Klassen besitzt verschiedene Verfahren, die sich generell in gesetzlich normierte und nicht normierte Verfahren unterteilen lassen. Aufgrund der im nächsten Abschnitt behandelten und gesetzlich gebotenen Bestimmtheit eines steuerlichen Bewertungsverfahrens, werden nicht-normierte Verfahren dort keine Anwendung finden. Daher werden im Folgenden lediglich die mit der WertV anerkannten und normierten Verkehrswertverfahren betrachtet.

⁹⁴ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 405.

⁹⁵ Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen,

http://www.gag.niedersachsen.de/master/C9070007_N9103106_L20_D0_I7540589.html , Abruf 13.11.2008.

⁹⁶ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 420.

⁹⁷ Vgl. Brinsa, Immobilienbewertung (2006), S. 22.

⁹⁸ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 538 und 545.

⁹⁹ Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 83.

1. Kaufpreisorientierte Verfahren - Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren dient der Ermittlung von Verkehrswerten anhand zeitnah erzielter Preise von Vergleichsgrundstücken¹⁰⁰. Es ist ein durch §§ 13, 14 WertV normiertes Verfahren, welches in der Praxis hauptsächlich zur Ermittlung von Grundstückswerten unbebauter Grundstücke herangezogen wird.¹⁰¹ § 13 WertV unterscheidet hierbei folgende Vergleichswerte:

- den unmittelbaren Preisvergleich und
- den mittelbaren Preisvergleich.

Der unmittelbare Preisvergleich erfolgt direkt auf der Grundlage verfügbarer Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken.¹⁰² Es muss dafür eine hinreichende Vergleichbarkeit von Grundstücke gewährleistet sein. Hierfür sind insbesondere die Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Größe, Bauweise, zulässige Geschosszahl, Grundstückszuschnitt und der Erschließungszustand ausschlaggebend¹⁰³.

Für den Fall, dass keine geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, besteht die Möglichkeit nach § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV Grundstückspreise vergleichbarer Gebiete zur Wertermittlung heranzuziehen. Eine Vergleichbarkeit von Gebieten liegt dann vor, wenn hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur und der Verkehrserschließung Ähnlichkeit besteht¹⁰⁴.

Der mittelbare Preisvergleich basiert auf den Bodenrichtwerten, die regelmäßig von den Gutachterausschüssen ermittelt werden.¹⁰⁵

Der Ablauf des Vergleichswertverfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassend darstellen¹⁰⁶:

1. Erfassung des qualitativen Zustands des Grundstücks
2. Heranziehen der Vergleichspreise unter Beachtung von Zustandsmerkmalen und Wertermittlungszeitpunkt
3. Umrechnung bzw. Berücksichtigung von individuellen Besonderheiten
4. Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern
5. Ermittlung des Vergleichswertes
6. Ermittlung des Verkehrswertes

Im ersten Schritt des Verfahrens werden qualitative Merkmale des Grundstücks bestimmt und der Wertermittlungstichtag festgelegt.

¹⁰⁰ Gondring, Immobilienwirtschaft (2004), S. 966.

¹⁰¹ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1022.

¹⁰² Vgl. § 13 Abs. 1 WertV.

¹⁰³ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1070.

¹⁰⁴ Leopoldsberger, Wertermittlung (1997), S. 181.

¹⁰⁵ Vgl. § 13 Abs. 2 WertV.

¹⁰⁶ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), zu § 13 Rn. 17 ff.

Anschließend müssen Vergleichspreise von Grundstücken gefunden werden, die hinsichtlich ihrer Zustandsmerkmale und des Ermittlungstichtages als vergleichbar gelten können. Im Falle des mittelbaren Preisvergleichs werden Bodenrichtwerte einer vergleichbaren Kategorie gewählt.

Im dritten Schritt geht es darum, die Vergleichspreise dem jeweiligen Bewertungsobjekt durch Zu- und Abschläge nach § 14 WertV anzupassen. Trotz möglicher Vergleichbarkeit besteht aufgrund der Heterogenität von Grundstücken häufig die Notwendigkeit einer Umrechnung der Vergleichspreise aufgrund von abweichenden Zustandsmerkmalen oder auch zeitlichen Differenzen zwischen den jeweiligen Stichtagen.¹⁰⁷

Sind die Vergleichswerte an das jeweilige Grundstück angepasst, so können sich ggf. immer noch Ausreißer nach oben oder unten in den gefundenen Vergleichspreisen ergeben. Diese müssen insbesondere dann eliminiert werden, wenn sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unangemessen beeinflusst wurden.¹⁰⁸ Erfolgt die Wertermittlung anhand von Bodenrichtwerten, so kann auf diesen Schritt verzichtet werden, da diese bereits lagetypische Durchschnittswerte pro Flächeneinheit darstellen.¹⁰⁹

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt anschließend durch Aggregation der angepassten und bereinigten Vergleichswerte.

Nach der Konzeption der WertV herrscht Identität zwischen Vergleichswert und Verkehrswert.¹¹⁰ Besteht jedoch der Verdacht, dass die Lage am Grundstücksmarkt noch nicht angemessen berücksichtigt wurde, so kann der Verkehrswert mittels Zu- oder Abschlägen aus dem Vergleichswert ermittelt werden.¹¹¹

Neben der Wertermittlung unbebauter Grundstücke sieht § 13 Abs. 3 WertV auch den Einsatz des Verfahrens für bebaute Grundstücke vor. Dabei kann es neben oder anstelle von Vergleichspreisen angewendet werden. Es müssen jedoch Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zur Verfügung stehen, die von den Gutachterausschüssen zuvor aus den Kaufpreissammlungen ermittelt wurden.¹¹² Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke kann entweder anhand von Ertrags- oder Gebädefaktoren erfolgen.¹¹³ Den Ertragsfaktoren liegt der nachhaltig erzielbare Jahresertrag zugrunde, während Gebädefaktoren sich auf eine Raum- oder Flächeneinheit beziehen.¹¹⁴ Der Gebäudewert kann anschließend durch Multiplikation der Faktoren mit den wertrelevanten Daten des Bewertungsobjektes ermittelt werden. Die Entscheidung, ob die Bewertung anhand von Ertrags- oder Gebädefaktoren erfolgen soll, hängt entscheidend davon ab, inwieweit bei dem zu bewertenden bebauten Grundstück eine nachhaltige Ertragserzielung im Vordergrund steht oder der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgeblichem Interesse ist.¹¹⁵

¹⁰⁷ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1027.

¹⁰⁸ Vgl. ebenda, S. 1028.

¹⁰⁹ Vgl. ebenda.

¹¹⁰ Vgl. ebenda.

¹¹¹ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1028.

¹¹² Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 969.

¹¹³ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1004.

¹¹⁴ Vgl. ebenda.

¹¹⁵ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1124.

Das Vergleichswertverfahren stellt prinzipiell das zuverlässigste und einfachste Verfahren dar, solange genügend Vergleichspreise vorliegen.¹¹⁶

2. Substanzorientierte Verfahren - Sachwertverfahren

Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist der Substanzwert als ein bloßer Sachwert zu verstehen, der lediglich die baulichen Anlagen, jedoch ohne Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt umfasst.¹¹⁷ Die Verfahren der substanzorientierten Bewertung richten sich demnach mehr nach den Kosten der Erstellung bzw. der Wiederbeschaffung als nach dem Nutzen, der von der betrachteten Immobilie ausgeht.¹¹⁸

Obgleich es verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Substanzwertes gibt, soll an dieser Stelle nur das mit den §§ 21 ff. WertV normierte Sachwertverfahren erläutert werden. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und hohen Objektivität im Vergleich zu anderen Verfahren, spielen in Deutschland andere Substanzwertverfahren nur eine untergeordnete Rolle.

Ausgangspunkt bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind die Kosten, die für die Neuerrichtung einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag ersatzweise aufzubringen wären.¹¹⁹ Dabei ist das bebaute Grundstück gem. § 21 Abs. 1 WertV nach folgender Aufteilung zu bewerten:

- Bodenwert nach § 21 Abs. 2 WertV
- Sachwert der Gebäude nach § 21 Abs. 3 WertV
- Sachwert der sonstigen Anlagen nach § 21 Abs. 4 WertV

Der Bodenwert wird auch beim Sachwertverfahren nach den Bestimmungen des Vergleichswertverfahrens bestimmt. Demnach sind hierfür sowohl Preisvergleiche als auch der Ansatz von Bodenrichtwerten möglich.

Der Sachwert der baulichen Anlagen orientiert sich an den gewöhnlichen Herstellungskosten, die der Tabelle der Normalherstellungskosten (NHK) zu entnehmen sind.¹²⁰ Letztere stellen durchschnittlich ermittelte Werte bezogen auf 1m² Bodenfläche oder 1m³ Raumvolumen dar, die zuletzt für das Jahr 2000 veröffentlicht wurden, aber bis heute Gültigkeit haben.¹²¹ Es besteht die Möglichkeit diese Werte mit Hilfe von Bodenpreisindizes auf den Wertermittlungsstichtag und damit auf ein aktuelles Preisniveau umzurechnen.¹²² Durch die Multiplikation der NHK mit der jeweiligen Bezugsgröße des Bewertungsobjektes erhält man den Gebäuderegelherstellwert.

Individualisierte Anpassungen des auf diese Art ermittelten Wertes sind aufgrund des Alters und ggf. vorhandener Baumängel oder -schäden nach den §§ 23, 24 WertV vorgeschrieben. Darüber

¹¹⁶ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1022.

¹¹⁷ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1827 f.

¹¹⁸ Vgl. Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 87.

¹¹⁹ Vgl. Leopoldsberger, Wertermittlung (1997), S. 194.

¹²⁰ Vgl. § 22 Abs. 1 WertV.

¹²¹ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1831.

¹²² Vgl. § 22 Abs. 3 S.1 WertV.

hinausgehende wertbeeinflussende Umstände sind nach Maßgabe des § 25 WertV durch Zu- und Abschläge ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Gebäudesachwert ergibt sich letztlich aus dem Gebäuderegellherstellwert unter Berücksichtigung der oben genannten Anpassungen.

Der Sachwert sonstiger Anlagen, bspw. bauliche Anlagen, berechnet sich gem. dem Sachwert für Gebäude. Der Wert von Aufwuchs in Form von Nutz- und Ziergärten ist in der Regel bereits im Bodenwert berücksichtigt.¹²³ Ist die nicht der Fall, so kann der Wert solcher Anlagen durch Erfahrungssätze oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden.¹²⁴

Letztlich ergibt sich der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren aus der Summe des Bodenwertes, dem Gebäudesachwert und dem Sachwert der sonstigen Anlagen.

3. Performanceorientierte Verfahren - Ertragswertverfahren

Im Gegensatz zu den Substanzwerten, stellen Performancewerte nicht auf den Wert der baulichen Substanz, sondern deren Nutzen bzw. deren Rendite, die aus dem Nutzen gezogen werden kann, ab. Aus diesem Grund sind hierbei auch Ertragseinbußen z.B. bedingt durch Selbstnutzung einer Immobilie (Opportunitätskosten) zu berücksichtigen.¹²⁵

Im Folgenden werden das normierte Ertragswertverfahren und das vereinfachte Ertragswertverfahren dargestellt.

a) Ertragswertverfahren

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens sind die zukünftigen Erträge, die sich über eine bestimmte Laufzeit, abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag, aus Vermietung und Verpachtung erzielen lassen.¹²⁶

Zweckmäßigerweise findet diese Methode der Wertermittlung bei Mietwohngrundstücken, gewerblich und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung.¹²⁷ Das heißt im Allgemeinen dann, wenn es sich bei dem betreffenden Grundstück um ein Renditeobjekt handelt.¹²⁸ § 15 Abs. 1 WertV sieht dabei eine getrennte Wertermittlung nach Boden und baulichen Anlagen vor. Der Bodenwert des Grundstücks wird dabei mittels Preisvergleich oder anhand von Bodenrichtwerten ermittelt und richtet sich somit nach den Bestimmungen des Vergleichswertverfahrens gem. der §§ 13, 14 WertV. Der Gebäudeertragswert basiert auf dem Rohertrag, welcher sich aus Miet- und Pachteinnahmen sowie Vergütungen von Nutzungsüberlassungen und Ausgleichzahlungen aufgrund von

¹²³ Vgl. Leopoldsberger, Wertermittlung (1997), S. 200.

¹²⁴ Vgl. § 21 Abs. 4 WertV.

¹²⁵ Vgl. Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 92.

¹²⁶ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1372 f.

¹²⁷ Vgl. ebenda, S. 1371.

¹²⁸ Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft (2004), S. 970.

Nutzungsbeschränkungen zusammensetzt.¹²⁹ Davon abgezogen werden die Bewirtschaftungskosten, wie z.B. Abschreibungen, Verwaltungskosten oder Betriebskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen.¹³⁰ Es verbleibt der Reinertrag des bebauten Grundstücks.

Da der Grund und Boden als stabile Größe angenommen wird¹³¹, und dessen Wert bereits mittels Vergleichswertverfahren ermittelt wurde, muss die Verzinsung des hierin gebundenen Kapitals aus dem Reinertrag des Grundstücks herausgenommen werden. Diese Bodenwertverzinsung berechnet sich aus dem Bodenwert multipliziert mit dem entsprechenden Liegenschaftszins, welcher von den Gutachterausschüssen ermittelt wird.¹³²

Der Reinertrag des Grundstücks abzüglich der Bodenwertverzinsung ergibt den Gebäudereinertrag. Dieser muss über die angenommene Restnutzungsdauer kapitalisiert werden und wird dazu mit einem Vervielfältiger multipliziert, der finanzmathematisch einem Barwertfaktor entspricht und im Anhang der WertV abgedruckt ist.¹³³

Für den hieraus resultierenden Gebäudeertragswert besteht nun die Möglichkeit, ggf. sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.¹³⁴ § 19 WertV führt hier bspw. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen auf, die durch Abschläge den Gebäudeertragswert mindern können.

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren setzt sich letztlich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen.

b) Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Aus praktischen Gründen existiert in Deutschland neben dem Ertragswertverfahren nach den §§ 15 ff. WertV auch ein vereinfachtes Ertragswertverfahren. Die Vereinfachung besteht dabei in einem Verzicht auf getrennte Ermittlung von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen.¹³⁵ Dieses Verfahren kann ohne große Genauigkeitseinbußen bei Objekten angewendet werden, die eine lange Restnutzungsdauer aufweisen.¹³⁶ Von einer langen Restnutzungsdauer ist auszugehen, wenn die Nutzung der baulichen Substanz über die nächsten 50 Jahre fortgesetzt werden kann.¹³⁷ Liegt die Restnutzungsdauer allerdings darunter, so wirkt sich der Bodenwert noch deutlich auf den Ertragswert aus.

¹²⁹ Vgl. Leopoldsberger, Wertermittlung (1997), S. 41.

¹³⁰ Vgl. § 18 Abs. 1 WertV.

¹³¹ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1392.

¹³² Vgl. ebenda, S. 1393.

¹³³ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1415.

¹³⁴ Vgl. § 19 WertV.

¹³⁵ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1544.

¹³⁶ Vgl. ebenda, S. 1440.

¹³⁷ Vgl. ebenda, S. 1439.

Der Ertragswert berechnet sich nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren gemäß folgender Formel:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag} \times \text{Vervielfältiger}^{138}$$

Oder alternativ nach

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag} \times 100 / \text{Kapitalisierungszinssatz}$$

Soll eine Bewertung für Objekte mit einer Restnutzungsdauer, die geringer als 50 Jahre ist erfolgen, so müssen dafür Vervielfältiger bestimmt werden, die den höheren Bodenwertanteil angemessen gegenüber dem Wert der baulichen Anlagen berücksichtigen.¹³⁹ Dies geschieht unter Verwendung von bereinigtem Kaufpreis und nachhaltigem Reinertrag nach folgender Formel:¹⁴⁰

$$V = \text{Ertragswert (EW)} / \text{Reinertrag (RE)} = 1 / \text{Liegenschaftszins (p)}$$

Dabei ist auf eine Erhebung dieser Daten auf Vergleichsbasis gem. § 12 WertV getrennt nach Altersklassen zu achten.

Auf eine separate Bestimmung des Liegenschaftszinses kann dabei verzichtet werden, da sich dieser reziprok zu dem Vervielfältiger verhält.¹⁴¹ Das vereinfachte Ertragswertverfahren besitzt eine gesetzliche Kodifizierung seit 2002 im Rahmen der WertR¹⁴² und findet 2009 durch Novellierung der WertV Eingang in die sie ersetzende Immobilienwertverordnung (ImmoWertV),¹⁴³ nachdem das Sachverständigengremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts eine Aufnahme dieses Verfahrens in die WertV vorgeschlagen hat.¹⁴⁴

¹³⁸ Vgl. ebenda, S. 1441.

¹³⁹ Vgl. Engelbrecht, Immobilienbewertung (1998), S. 204.

¹⁴⁰ Vgl. ebenda.

¹⁴¹ Vgl. ebenda.

¹⁴² Nr. 3.5 WertR.

¹⁴³ Vgl. BR-Drs. 296/09, S. 13.

¹⁴⁴ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Sachverständigengutachten zur WertV, S. 9.

C. Bewertung als Rechtsproblem

Wie in der Einleitung angesprochen, sind mit der Grundvermögensbewertung im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer einige verfassungsrechtliche Probleme verbunden. Diese zu lösen war Aufgabe des Gesetzgebers. Um die neuen Bewertungsvorschriften auf ihre Verfassungsmäßigkeit für die erbschaftsteuerliche Anwendung zu überprüfen, muss zunächst ein entsprechender Maßstab entwickelt werden.

In diesem Kapitel werden, ausgehend vom Gleichheitssatz und dem Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit, steuerrechtliche Prinzipien dargestellt, nach denen sich der Gesetzgeber als Richtungsvorgabe bei der Rechtsgestaltung zu orientieren hat. Daraus werden rechtliche Voraussetzungen und Kriterien herausgearbeitet, die an die juristische Bewertung zu stellen sind und anhand derer die neuen Bewertungsvorschriften in Teil D der Arbeit auf ihre verfassungsrechtliche Eignung hin überprüft werden.

I. Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG

Der allgemeine Gleichheitsgrundsatz fordert die Gleichbehandlung aller Personen vor dem Gesetz¹⁴⁵. Damit liefert der Art. 3 Abs. 1 GG keine konkrete Handlungsanweisung, sondern einen abstrakten und weitreichenden Maßstab, der durch den jeweiligen Bezugspunkt zu konkretisieren ist.¹⁴⁶ In der Rechtsprechung hat sich im Laufe der Zeit ein Wandel der Auffassung ergeben, von einem reinen Willkürverbot hin zu der sogenannten neuen Formel.¹⁴⁷

Das Willkürverbot erkennt Verletzungen des Gleichheitssatzes lediglich bei evidenter Unsachlichkeit der Ungleichbehandlung oder bei Vorliegen von evidenter Ungerechtigkeit an.¹⁴⁸ Die neue Formel strebt hingegen den Vergleich von Normgruppen an.¹⁴⁹ Hiernach ist eine unterschiedliche Behandlung zweier Normgruppen nur dann zulässig, wenn diese sich in einer solchen Art voneinander unterscheiden, dass eine Ungleichbehandlung gerechtfertigt wäre¹⁵⁰. Das BVerfG wiederholte dazu in seinem jüngsten Urteil zur Erbschaftsteuer, dass wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln sei¹⁵¹.

Damit hängt eine unterschiedliche Behandlungsweise von Normgruppen vor allem von ihrer Verhältnismäßigkeit ab.¹⁵² Das Willkürverbot wird hierdurch nicht ersetzt, sondern lediglich um den Normgruppenvergleich erweitert¹⁵³.

¹⁴⁵ Art. 3 Abs. 1 GG.

¹⁴⁶ Vgl. Osterloh in Sachs, GG Kommentar (1999), Art. 3 Rn. 5 ff.

¹⁴⁷ Vgl. Rüfner in Dolzer/Waldhoff/Graßhof, Bonner Kommentar (2009), Art. 3 Rn. 21.

¹⁴⁸ Vgl. Osterloh in Sachs, GG Kommentar (1999), Art. 3 Rn. 9.

¹⁴⁹ BVerfGE 82, 126, 146.

¹⁵⁰ BVerfGE 84, 133, 157.

¹⁵¹ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 93, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lb20061107_1bvl001002.html.

¹⁵² Vgl. BVerfGE 110, 271 (291).

¹⁵³ Osterloh in Sachs, GG Kommentar (1999), Art. 3 Rn. 25.

1. Gleichmäßigkeit der Besteuerung

Aus dem allgemeinen Gleichheitssatz wird im Rahmen der Steuergerechtigkeit der Grundsatz gleichmäßiger Besteuerung abgeleitet.¹⁵⁴

Damit zielt Art 3 Abs. 1 GG auf die Gleichbehandlung aller Menschen vor dem Gesetz ab, fordert also eine Fortführung der in der Gesetzgebung getroffenen Entscheidungen im Rahmen der Rechtsanwendungsgleichheit auch im Hinblick auf die Steuererhebung.¹⁵⁵ Dem entspricht § 85 AO, wonach die Finanzbehörden zu einer gleichmäßigen Steuerfestsetzung und Steuererhebung nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet sind. Damit ist zunächst die tatsächliche Gleichbelastung formal gewährleistet. Das BVerfG fordert jedoch sowohl die rechtliche wie die tatsächliche Gleichbelastung¹⁵⁶. Für eine gleichmäßige Besteuerung ist es aber bereits zuvor, auf der Stufe der Gesetzgebung vonnöten, dass die Voraussetzungen für eine gleichheitsrechtliche Erhebung in der Gesetzesgrundlage angelegt werden. Daher ist der Gesetzgeber selbst mit Art. 1 Abs. 3 und Art. 20 Abs. 3 GG an die im Grundgesetz verankerte Gleichheit und die daraus abgeleitete Steuergerechtigkeit gebunden,¹⁵⁷ was als Rechtssetzungsgleichheit bezeichnet wird.¹⁵⁸ Es kommt dem Gesetzgeber somit auch die Aufgabe zu, Steuererhebungsregeln an die von ihm beschlossenen Besteuerungstatbestände anzupassen, um so die Grundlage für eine tatsächliche Gleichbelastung unter den Steuerpflichtigen zu erreichen¹⁵⁹.

2. Gleichmäßigkeit der Besteuerung

a) Das Leistungsfähigkeitsprinzip als Vergleichsmaßstab

Das Leistungsfähigkeitsprinzip gilt als das Fundamentalprinzip des Steuerrechts und besitzt seinen Ursprung im Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG.¹⁶⁰ Aus verfassungsrechtlicher Sicht beruht es auf einer breiten Basis aus eben diesem Gleichheitssatz, Steuerertragsverteilungsregeln des Art. 106 GG, rechtsstaatlichem Willkürverbot und dem Sozialstaatsprinzip¹⁶¹. Zur Finanzierung allgemeiner Staatsausgaben wird somit von jedem Bürger nicht ein gleicher Betrag verlangt, vielmehr wird er an der Finanzierung entsprechend seiner Belastungsfähigkeiten Steuern zu zahlen beteiligt.¹⁶²

Diese, nach der „neuen Formel“ des BVerfG geforderte, Vergleichbarkeit von Normgruppen führt zu einer Unterscheidung von horizontaler und vertikaler Gerechtigkeit¹⁶³. Aus Erstgenannter folgt die

¹⁵⁴ Vgl. Kannengießer in Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG Kommentar (1999), Art. 3 Rn. 18.

¹⁵⁵ Vgl. BVerfGE 84, 239.

¹⁵⁶ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 95, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

¹⁵⁷ Vgl. Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 81.

¹⁵⁸ Vgl. ebenda, S. 83.

¹⁵⁹ BVerfGE 84, 239, 271.

¹⁶⁰ Vgl. Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 88.

¹⁶¹ Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 483.

¹⁶² Vgl. BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 14 ff., http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html; Kirchhof, StuW 1985, S.319, 320; Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 482 ff. Fina

¹⁶³ Broer, Erbschaftsteuer (2008), S. 117.

Vergleichbarkeit von Individuen innerhalb einer Normgruppe. Gleiche Leistungsfähigkeit muss zu einer identischen steuerlichen Belastung führen¹⁶⁴. Anders bei der vertikalen Leistungsfähigkeit. Unterscheidet sich die Leistungsfähigkeit zweier Personen voneinander, so muss dies auch in der steuerlichen Belastung zum Ausdruck kommen. In welchen Relationen und nach welchen Maßstäben dies zu geschehen hat, wird indes durch das Leistungsfähigkeitsprinzip nicht weiter konkretisiert. Es fehlt sogar an einer rechtlichen Definition für das Leistungsfähigkeitsprinzip¹⁶⁵.

b) Konkretisierung des Leistungsfähigkeitsprinzips

Die Konkretisierung des Leistungsfähigkeitsprinzips geschieht durch die Auswahl und Ausgestaltung der jeweiligen Steuerbemessungsgrundlage. Dabei ist zunächst ausschlaggebend auf welche Vorgänge bzw. auf welche Zustände die Belastungsentscheidung abstellt¹⁶⁶. Es bedarf dabei eines Indikators, nach welchem sich die Leistungsfähigkeit eines Steuerzahlers bemessen lässt.¹⁶⁷ Hierfür werden grundlegend der Einkommenserwerb, der Vermögensbestand und der Konsum bzw. die Einkommensverwendung als Leistungsfähigkeitsindikatoren herangezogen¹⁶⁸. Sie stellen dabei nicht die Steuerquellen dar, sondern lediglich mögliche steuerliche Anknüpfungspunkte für jeweils verschiedene Steuerarten¹⁶⁹.

Für die Besteuerung von Einkommen ist die Bereicherung ein geeignetes Maß, die Leistungsfähigkeit bzw. den Zuwachs an Leistungsfähigkeit zu erfassen. In diesem Fall wird die Leistungsfähigkeit durch das Nettoprinzip konkretisiert.¹⁷⁰ Demnach sind nur die Überschusseinkünfte, also die Einnahmen unter Abzug der zu ihrer Erzielung notwendigen Ausgaben, als steuerliche Leistungsfähigkeit anzusehen.

Problematischer ist es bei der Ableitung der Leistungsfähigkeit aus ruhendem Vermögen. Hier wird auf den sogenannten Sollertrag abgestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Vermögensbestand zur Erzielung von Erträgen eingesetzt werden kann bzw. eingesetzt wird. Die Ableitung der Leistungsfähigkeit ist schwierig, da sie eine geeignete Schätzung des möglichen Ertrags voraussetzt. Verfassungsrechtlich problematisch ist diese Betrachtungsweise insbesondere, da sie nicht auf die tatsächliche Bereicherung abstellt, sondern lediglich auf eine ihr unterstellte. Die Sollertragsbetrachtung ist mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip nicht in Einklang zu bringen, da diese auf die tatsächliche Leistungsfähigkeit abstellt und nicht auf eine fiktive.¹⁷¹

Bzgl. der Besteuerung von Einkommensverwendung, kann ebenfalls nicht direkt auf eine bestimmte Leistungsfähigkeit geschlossen werden. Eine individuelle Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit ist

¹⁶⁴ ebenda.

¹⁶⁵ Kirchhof, StuW 1985, S. 319, 322.

¹⁶⁶ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 92.

¹⁶⁷ Vgl. Haller, Die Steuern (1971), S. 15 f.

¹⁶⁸ Weber-Grellet, Steuern im modernen Verfassungsstaat (2001), S. 169 f.

¹⁶⁹ Birnbaum, Leistungsfähigkeitsprinzip (2006), S. 18.

¹⁷⁰ Vgl. Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 245.

¹⁷¹ Vgl. Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 506.

auf diesem Weg gar nicht möglich, da sie als eine indirekte Steuer ungeachtet der persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse erhoben wird.¹⁷²

In der Praxis werden zumeist Steuern auf bewegtes Vermögen, also auf Einkommenserwerb und Einkommensverwendung, erhoben, während die Besteuerung des Vermögensbestandes häufig verfassungsrechtliche Probleme aus bereits genannten Gründen verursacht¹⁷³.

Die Erbschaftsteuer besteuert den unentgeltlichen Vermögenstransfer.¹⁷⁴ Sie knüpft an den Erwerbsvorgang beim Erben an, und besteuert somit die Substanz des übergegangenen Vermögens.¹⁷⁵ Dieses kann sowohl in Sach- als auch in Geldwerten bestehen, weshalb ein einheitliches Bewertungsmaß notwendig ist, um die Werte in ihrer Relation realitätsgerecht abzubilden¹⁷⁶. Da sich auch zugewendete Sachwerte veräußern lassen und dem Erben somit eine potentielle Leistungsfähigkeit in Geldwerten unterstellt werden darf, kann aus Gründen des Gleichmaßes nur der gemeine Wert als Bemessungsgrundlage in Frage kommen.¹⁷⁷ Das Ziel der erbschaftsteuerlichen Bewertung aller Vermögensklassen muss daher der gemeine Wert sein. Wie dieser im Einzelnen zu ermitteln ist, muss im Rahmen einer folgerichtig fortgeführten Bemessungsgrundlage geregelt werden.

3. Folgerichtigkeit (in der Ausgestaltung von Steuergesetzen)

a) Bemessungsgrundlage

Eine im Sinne des Leistungsfähigkeitsprinzips ausgestaltete Steuer, erfährt durch Steuerzweck und sachgerecht ausgewählten Steuergegenstand, wie bereits gezeigt, noch keine hinreichende Konkretisierung. Vielmehr muss die getroffene Belastungsentscheidung folgerichtig in der Bemessungsgrundlage fortgeführt werden¹⁷⁸. Der Gesetzgeber bindet sich dabei an seine zuvor gewählten Prämissen und verliert sein Recht von diesen nach Belieben abzuweichen¹⁷⁹.

Wie oben dargelegt, folgt für die Erbschaftsteuer aus der Entscheidung, vererbte Vermögenswerte zu besteuern, Marktwerte als einen die Substanz abbildenden Tatbestand heranzuziehen. Für Geldwerte stellt sich dabei nicht die Frage der Bewertung, da sie ihren monetären Wert bereits selbst zum Ausdruck bringen. Für nicht in Geld bewertete Wirtschaftsgüter müssen Verkehrswerte ermittelt werden. Dies stellt sich besonders bei Sachwerten als äußerst problematisch heraus, für die es keinen Markt gibt oder die sich aufgrund ihrer Heterogenität nur unzureichend mit anderen vergleichen lassen. Eine einwandfreie Ermittlung der Leistungsfähigkeit bestünde darin, die Sachwerte zu veräußern und den dafür erzielten Geldbetrag als Bemessungsgrundlage für die Besteuerung

¹⁷² Kirchhof, HStR IV (1990), § 88 Rn. 120.

¹⁷³ ebenda, Rn. 75.

¹⁷⁴ Vgl. § 1 Abs. 1 ErbStG.

¹⁷⁵ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 498 f.

¹⁷⁶ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 103.

¹⁷⁷ Vgl. ebenda, Rn. 104.

¹⁷⁸ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 86; Kirchhof, StuW 1985, 319, 321.

¹⁷⁹ Isensee, Die typisierende Verwaltung (1976), S. 166.

heranzuziehen. Allerdings kann niemand dazu verpflichtet werden, geerbtes Sachvermögen zwingend zu veräußern¹⁸⁰.

Für das Grundvermögen sollte es trotz Heterogenität dieser Vermögensklasse in den meisten Fällen möglich sein, einen am gemeinen Wert orientierten Steuerwert zu ermitteln. Wichtig ist die Einsicht, dass aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsgrundlagen sowie unterschiedlicher Eingangsdaten es den einzig richtigen Verkehrswert nicht geben kann.¹⁸¹

Das BVerfG erkennt dies an und erklärt daher Abweichungen vom gemeinen Wert bis zu einer Höhe von 20 % über bzw. unter diesem für zulässig¹⁸². Der gemeine Wert bemisst sich nach der Rechtsprechung des BVerfG durch die Fiktion der Veräußerung auf dem Markt unter objektiven Bedingungen¹⁸³.

Unter dem Gesichtspunkt der Folgerichtigkeit stellt sich dabei die Frage, ob das bisher in der Erbschaftsteuer angewandte Ertragswertverfahren den verfassungsmäßigen Anforderungen gerecht wird, den gemeinen Wert im Sinne eines Substanzwertes abzubilden. Da es sich an den aus der Substanz erzielbaren Erträgen und nicht an der Substanz selbst orientiert, könnte sich dadurch eine Verletzung des Folgerichtigkeitsprinzips ergeben. Beim gemeinen Wert im Sinne eines Verkehrswertes kommt es nicht unbedingt auf die Ertragsfähigkeit an. Diese spielt nur insofern eine Rolle, dass sie sich im Rahmen zukünftiger Erwartungen bei der Preisbildung in den monetären Vorstellungen der Marktakteure niederschlägt und somit indirekt auf den Verkehrswert einwirkt.

Das BVerfG stellt dem Gesetzgeber jedoch die Wahl des Bewertungsverfahrens frei, solange es geeignet ist, den gemeinen Wert des Grundvermögens zu ermitteln¹⁸⁴. Durch diese Öffnung der Verfahrenswahl stehen dem Gesetzgeber nun alle drei Kategorien der Bewertungsverfahren offen, die in Kapitel A vorgestellt wurden, unter der Voraussetzung, dass die jeweilige Ausgestaltung der Bewertungsvorschriften die Ermittlung eines Verkehrswertes innerhalb des 20% Korridors erlaubt.

Als problematisch wird dies jedoch für das vereinfachte Ertragswertverfahren nach BewG a.F. gesehen.¹⁸⁵ Eine Bewertung anhand des 12,5 fachen Jahresertrages berücksichtigt nicht die ökonomische Realität wie sie zur Bestimmung des gemeinen Wertes grundsätzlich vorausgesetzt wird,¹⁸⁶ da davon auszugehen ist, dass sich die Kaufpreisbildung zwischen Käufer und Verkäufer nach den tatsächlichen Erträgen richten wird.

¹⁸⁰ Birnbaum, Leistungsfähigkeit (2006), S. 106.

¹⁸¹ Vgl. Pfnür, Betriebliche Immobilienökonomie (2002), S. 83 ff.

¹⁸² BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 55, http://www.bverfg.de/entscheidungen/lis20061107_1bvl001002.html.

¹⁸³ Vgl. ebenda, Rn. 104.

¹⁸⁴ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 109.

¹⁸⁵ Vgl. Osterloh, DStJG Bd. 21 (1999), S. 177, 182 ff.

¹⁸⁶ Vgl. ebenda.

b) Stichtagsprinzip

Wie Kirchhof feststellt, muss die Besteuerung zeitgerecht erfolgen¹⁸⁷. Er führt aus, die Leistungsfähigkeit bestehe nur zeitgebunden und es sei dem Steuerpflichtigen nicht zuzumuten, diese aus Gründen einer evtl. später erfolgenden Besteuerung aufrecht zu erhalten.

Darüber hinaus macht aber auch das Gebot der Ermittlung von Verkehrswerten eine Orientierung am Zeitpunkt der Leistungsfähigkeitssteigerung, d.h. der Annahme der Erbschaft notwendig.¹⁸⁸ Grundvermögenswerte unterliegen Wertschwankungen,¹⁸⁹ mit denen sich die Leistungsfähigkeit, die von einer geerbten Immobilie ausgeht, verändert.¹⁹⁰ Für eine korrekte Abbildung der erlangten Leistungsfähigkeit in Form des gemeinen Wertes ist dieser nach dem Stichtagsprinzip zu ermitteln.¹⁹¹ Im BewG wird dieser Forderung formal Rechnung getragen, indem es auf die tatsächlichen Verhältnisse und Wertverhältnisse zum Besteuerungszeitpunkt abstellt¹⁹². Allerdings ist fraglich, ob der „Stichtag“ wirklich nur als zeitpunktbezogene Größe aufzufassen ist. Formal ist klar, dass der Stichtag ist nur ein bestimmter Tag ist. Für Grundvermögen lässt sich eine auf den Tag genaue Wertschärfe nicht finden, weshalb sich Werte meist auf einen Zeitraum beziehen.¹⁹³ Das BVerfG hat im Zusammenhang mit der Bewertung von unbebauten Grundstücken einen Zweijahresturnus für die Aktualisierung der Bodenrichtwerte als zulässig anerkannt¹⁹⁴. Inwieweit dies auf andere Daten oder Bewertungsobjekte übertragbar ist bleibt fraglich bzw. kann nur aus den Wertverfehlungen abgeleitet werden, die sich aus der Verwendung veralteter Daten ergeben.

c) Lenkungszweck

Ist der gemeine Wert das Bewertungsziel, welches sich aufgrund der Folgerichtigkeit aus der Belastungsentscheidung ergibt, so dürfen im Rahmen der Erbschaftsteuer verfolgte Lenkungszwecke sich nicht schon auf der Bewertungsebene bemerkbar machen und einen vom gemeinen Wert abweichenden Größe als Bemessungsgrundlage ansetzen¹⁹⁵. Eine einmalige Abkehr von der Ermittlung des gemeinen Wertes kann auch im späteren Verlauf nicht mehr durch evtl. Korrekturen auf diesen Wert zurückgeführt werden¹⁹⁶. Das bedeutet nicht, dass Lenkungszwecke im Rahmen der Erbschaftsteuer ausgeschlossen wären. Vielmehr sieht das BVerfG eine Zwei-Stufen-Prüfung vor, die aufbauend auf der wirklichkeitsorientierten Ermittlung des gemeinen Wertes eine Berücksichtigung

¹⁸⁷ Kirchhof, StuW 1985, S. 319, 322.

¹⁸⁸ Vgl. Gebel, DStR 2004, S. 165, 170; Halaczinsky in Rössler/Troll, BewG Kommentar (2007), § 138 Rn. 14.

¹⁸⁹ Vgl. Petersen, GuG 2005, S. 25 f.

¹⁹⁰ Vgl. Busse von Colbe, DStJG Bd. 7 (1984), S. 39, 42 f.

¹⁹¹ Vgl. Moench/Albrecht, ErbSt (2009), S. 141.

¹⁹² § 138 Abs. 1 Satz 1 BewG.

¹⁹³ Vgl. Petersen, GuG 2005, S. 25 f.

¹⁹⁴ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 171, http://www.bverfg.de/entscheidungen/ls20061107_1bvl001002.html.

¹⁹⁵ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 106, http://www.bverfg.de/entscheidungen/ls20061107_1bvl001002.html.

¹⁹⁶ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 106, http://www.bverfg.de/entscheidungen/ls20061107_1bvl001002.html.

des Lenkungszwecks durch den Gesetzgeber auf einer zweiten, an die Bewertung anschließenden, Stufe vorsieht.¹⁹⁷

II. Allg. Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG

1. Folgerichtigkeit (in der Ausgestaltung von Steuergesetzen)

Art. 2 Abs. 1 GG schützt die freie Entfaltung der Persönlichkeit. Damit ist eine Handlungsfreiheit gemeint,¹⁹⁸ die stets unter dem Vorbehalt von Rechten anderer, dem der verfassungsmäßigen Ordnung und dem des Sittengesetzes steht¹⁹⁹.

Steuern stellen Eingriffe in die wirtschaftliche Handlungsfreiheit des Bürgers dar. Für sie gilt der Vorbehalt des Gesetzes, da sie nur mit Rechtfertigung der verfassungsmäßigen Ordnung zulässig sind²⁰⁰. Die verfassungsmäßige Ordnung ist die allgemeine Rechtsordnung, die unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Anforderungen gestaltet wurde²⁰¹. Das bedeutet steuerliche Eingriffe bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, die sowohl die Tatbestände als auch die daran anknüpfenden Rechtsfolgen normiert²⁰². Dabei hat sich der Gesetzgeber seinerseits bei der Ausgestaltung der Rechtsordnung an der Verfassung zu orientieren.²⁰³

Umgekehrt bedeutet dies also, der Bürger darf nicht durch eine Steuer belastet werden, die sich nicht aus der verfassungsmäßigen Rechtsordnung ergibt. Notwendig wird dies im Hinblick auf eine zu gewährleistende Rechtssicherheit, aber auch zur Gewährleistung der gleichmäßigen Besteuerung.²⁰⁴

Neben dem Vorbehalt des Gesetzes folgt aus der Gesetzmäßigkeit der Besteuerung der Vorrang des Gesetzes.²⁰⁵ Art. 20 Abs. 3 GG bindet die vollziehenden Gewalt und die Rechtsprechung an die verfassungsmäßige Ordnung und erlegt ihr somit sowohl ein Anwendungsgebot als auch ein Abweichungsverbot von der Rechtsordnung auf.²⁰⁶ Daher steht den Finanzbehörden keine Berechtigung zu, über die Besteuerung mit dem Steuerpflichtigen zu verhandeln²⁰⁷.

Der Vorrang des Gesetzes verbietet somit jegliche Widersprüche zum Gesetz, die in Rechtsverordnungen und Verwaltungsakten kodifiziert sind²⁰⁸.

¹⁹⁷ Vgl. BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 106, http://www.bverfg.de/entscheidungen/l520061107_1bvl001002.html.

¹⁹⁸ Leipholz/Rinck, GG Kommentar (2005), Art. 2 Rn. 21.

¹⁹⁹ Art. 2 Abs. 1 GG.

²⁰⁰ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 107.

²⁰¹ Hofmann in Sachs, GG Kommentar (2008), Art. 2 Rn. 8.

²⁰² Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 128.

²⁰³ Vgl. Art. 20 Abs. 3 GG.

²⁰⁴ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 107.

²⁰⁵ Vgl. Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 120.

²⁰⁶ Vgl. ebenda, S. 131.

²⁰⁷ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 111.

²⁰⁸ Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 120.

2. Bestimmtheitsgebot

Die Gesetzmäßigkeit der Besteuerung verfolgt, wie bereits erwähnt, das Ziel der Rechtssicherheit. Um eine solche zu gewährleisten, ist eine inhaltliche Präzisierung der Gesetze notwendig.²⁰⁹ Der Verwaltung muss es aufgrund ihrer verfassungsrechtlichen Bindung nach Art. 20 Abs. 3 GG möglich sein, aus dem Gesetz seine Handlungsanweisungen sowie seine Grenzen erkennen zu können. Eine wirksame Kontrolle durch die Gerichte setzt eindeutige Normen voraus, die sowohl Tatbestandsmerkmale wie auch Rechtsfolgen regeln²¹⁰.

Das bedeutet nicht, dass das Gesetz für jede Einzelfrage eine Antwort bereithalten muss²¹¹. Vielmehr ist es Aufgabe des Gesetzgebers, durch abstrakte Formulierung eine Vielzahl von Tatbeständen zu erfassen, an die er entsprechende Rechtsfolgen anknüpft, um gerade Unbestimmtheit zu vermeiden.²¹² In der Fallbearbeitung sind die Verwaltungen und Gerichte somit auf anerkannte Auslegungsmethoden angewiesen²¹³.

Auch der Steuerpflichtige soll in der Lage sein, seine Steuerbelastung vorhersehen zu können.²¹⁴ Die Vorhersehbarkeit der steuerlichen Belastung als Rechtsfolge an ein bestimmtes Verhalten, bspw. die Annahme einer Erbschaft, leitet sich aus Art. 80 Abs. 1 GG ab und dient der persönlichen Planungssicherheit des Steuerpflichtigen.²¹⁵ Fraglich ist dabei, inwieweit ein Steuerlaie in der Lage ist, abstrakte Gesetzestexte zu verstehen, zu interpretieren und sich daraus die steuerliche Belastung, die mit einer Handlungsalternative einhergehen wird, zu bestimmen.²¹⁶ Der Steuerpflichtige wird zumindest in Einzelfällen nicht umhinkommen, sich steuerlicher Beratung zu bedienen, im Rahmen derer ihm die Rechtsfolgen erläutert werden.

Speziell bei der Grundvermögensbewertung ist zu erwarten, dass der Laie bei der Ermittlung des gemeinen Wertes schnell an seine Grenzen stößt. Dabei wird dies stark von der Komplexität des jeweiligen Bewertungsverfahrens sowie der Quelle der im Verfahren angewandten Eingangsdaten abhängig sein.

III. Praktikabilitätsprinzip

Wie oben dargestellt, wird durch die Orientierung am gemeinen Wert als Bemessungsgrundlage, also durch den fiktiven Veräußerungspreis am Tag des Vermögenszugangs beim Erben, die Gleichheit formal gewährleistet.

²⁰⁹ Vgl. Sachs in Sachs, GG Kommentar (1999), Art. 20 Rn. 126.

²¹⁰ Papier, DStJG Bd. 12 (1989), S. 61, 63.

²¹¹ Hey, Steuerplanungssicherheit (2001), S. 550.

²¹² Vgl. Osterloh, Gesetzesbindung (1989), S. 105; Hey, Steuerplanungssicherheit (2001), S. 550.

²¹³ Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 138.

²¹⁴ Vgl. BVerfGE 19, 253, 267; Vogel, DStJG Bd. 12 (1989), S. 123, 124; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 112.

²¹⁵ Vgl. Badura, Staatsrecht (2003), S. 548; Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 173 f.

²¹⁶ Vgl. Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 140.

Die Steuerverwaltung entspricht einem Massengeschäft und ist daher auf eine praktikable Durchführbarkeit angewiesen.²¹⁷ Es ist nicht möglich, die Realität in ihrer Vielfalt bis ins kleinste Detail im Steuerrecht abzubilden.²¹⁸ Es bedarf daher Möglichkeiten wie der Vereinfachung in Form von Typisierung und Pauschalisierung, um die Steuerverwaltung arbeitsfähig zu erhalten. Die Praktikabilität lässt sich dabei an der Effizienz des Gesetzesvollzugs sowie an der Verwaltungsökonomie messen.²¹⁹

Typisierungen und Pauschalierungen sind ein Werkzeug des Gesetzgebers zur Ausgestaltung von Vereinfachungsnormen.²²⁰ Aufgrund der oben angesprochenen Problematik eines praktikablen Steuervollzugs entsteht für den Gesetzgeber die Notwendigkeit, die Lebenswirklichkeit ggf. in Normgruppen abzubilden und diesen bestimmte Rechtsfolgen zuzuordnen.²²¹ Differenzierungen werden dadurch nicht in dem Ausmaß vorgenommen, wie es durch das Leistungsfähigkeitsprinzip grundsätzlich geboten wäre.²²²

Aufgrund der von ihnen ausgehenden Inkonsequenz hinsichtlich folgerichtig fortgeführter Belastungsentscheidung, sind an Typisierungen hohe Maßstäbe zu stellen. Zum einen müssen sie geeignet sein, ihrem primären Ziel, der Vereinfachung, gerecht zu werden.²²³ Dazu muss zunächst einmal die Notwendigkeit einer Vereinfachung bestehen.²²⁴ Dies ist der Fall, wenn der Erhebungsaufwand zu dem erzielbaren Ertrag in keinem sinnvollen Verhältnis steht. Steuern verfolgen in erster Linie einen Fiskalzweck und sollen somit nach Abzug des mit ihr entstehenden Aufwandes einen Ertrag liefern.

Aber nicht nur der verwaltungsseitige Aufwand ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Auch für den Steuerpflichtigen kann bei der Nachweiserbringung ein hoher Aufwand anfallen, der Typisierungen durch den Gesetzgeber rechtfertigt.²²⁵ Als Beispiel aus dem Einkommensteuerrecht ist hier an den Arbeitnehmer Pauschbetrag²²⁶ zu denken, der auf einen Einzelnachweis der Werbungskosten bis zu einer Höhe von 920 € durch den Steuerpflichtigen verzichtet.

Zum anderen muss die Verhältnismäßigkeit zwischen Vereinfachung und der in Kauf genommenen Vernachlässigung der Einzelfallgerechtigkeit gewahrt bleiben.²²⁷ Der Maßstab, mit dem das BVerfG eine diesbezügliche Verfehlung aufdeckt, erstreckt sich nicht darauf, ob die jeweils gerechteste und zweckmäßigste Lösung gefunden wurde, sondern es prüft, ob eine grobe Verletzung dieser Verhältnismäßigkeit vorliegt²²⁸. Dazu gehört die Untersuchung, ob nicht ggf. andere Lösungen

²¹⁷ Vgl. Schulte, W., FR 2007, S. 309, 325; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), S. 105.

²¹⁸ Vgl. Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 35.

²¹⁹ Vgl. Isensee, Die typisierende Verwaltung (1976), S. 162 f.

²²⁰ Vgl. Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 349.

²²¹ Vgl. Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 35 f.

²²² Vgl. Tipke, StRO Bd. 1 (2000), S. 349.

²²³ Vgl. Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 149.

²²⁴ Vgl. Isensee, Die typisierende Verwaltung (1976), S. 168.

²²⁵ Vgl. Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 150.

²²⁶ § 9a Nr. 1a EStG.

²²⁷ Vgl. Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 152 f.

²²⁸ Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 152.

existieren, die eine gleiche oder gar bessere Praktikabilität erreichen, aber mit einer geringeren eingreifenden Wirkung verbunden sind²²⁹.

Eine weitere Voraussetzung besteht im Realitätsbezug der Regelung. Ein durch Pauschalisierung ermittelter Steuerbetrag muss dem Betrag nahe kommen, der sich ohne Pauschalisierung ergeben hätte²³⁰. Die Orientierung bei der Vornahme von Typisierungen muss dabei an einer Durchschnittsnormalität erfolgen.²³¹ Eine solche lässt sich bspw. durch Anwendung von Richtsätzen erreichen, die aus Erfahrungswerten gewonnen werden²³².

Typisierungen stehen trotz Vernachlässigung individueller Besonderheiten einer gleichheitsrechtlichen und somit gerechten Besteuerung nicht entgegen. Vielmehr fördern sie eine solche, da der, durch die Gesamtregelung hergestellte Belastungserfolg, für die Beurteilung der Gleichheit ausschlaggebend ist.²³³ Ihre Rechtfertigung findet die Typisierung neben ihrem Vereinfachungszweck und der damit einhergehenden Verwaltungsentlastung gerade in der durch sie erreichbaren Gerechtigkeit, denn der Gleichheitssatz fordert nicht eine immer mehr individualisierende und spezialisierende Steuergesetzgebung, sondern die Regelung eines allgemein verständlichen und möglichst unausweichlichen Belastungsgrundes²³⁴. Benachteiligungen können so durchaus entstehen und sind zulässig, solange sie nur eine kleine Gruppe betreffen.²³⁵ Allerdings sind Härtefälle nicht in jedem Fall durch den Betroffenen hinzunehmen. Nach

§ 227 AO besteht in die Möglichkeit eines Billigkeitserlasses durch die Finanzbehörden, indem diese in Fällen der Unbilligkeit die Steuerschuld teilweise oder auch ganz erlassen können.

Die häufig synonym für den Begriff der Typisierung gebrauchte Pauschalierung stellt indes nur eine Form der Typisierung dar. Sie besteht in den durch sie zum Ausdruck kommenden Beträgen und Kennzahlen, während die Typisierung als generelle Bezeichnung der Normgruppenbildung bezeichnet werden kann²³⁶.

Eine genaue Unterscheidung kann auch in ihren Anknüpfungspunkten gesehen werden. Typisierungen beziehen sich auf die Normierung von tatbestandlichen Eigenschaften, während Pauschalierungen die Normierung unter Gesichtspunkten der Rechtsfolge zum Gegenstand haben.²³⁷

In seinem Urteil vom 7.11.2006 bestätigte das BVerfG die Möglichkeit der Pauschalisierung für die Erbschaftsteuer, von welcher der Gesetzgeber bei den Reformgestaltungen Gebrauch machen kann.²³⁸

Ihre Zulässigkeit besteht solange sie die Ermittlung eines gemeinen Wertes für alle

²²⁹ Tipke, StRO 1 (2000), S. 350.

²³⁰ Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 155.

²³¹ Vgl. Tipke StRO 1 (2000), S. 351.

²³² Isensee, Die typisierende Verwaltung (1976), S. 112.

²³³ Vgl. BVerfGE 96, 1, 6.

²³⁴ BVerfGE 65, 1, 1.

²³⁵ Vgl. BVerfGE 82, 126, 152; 84, 348, 360.

²³⁶ Jarzyk-Dehne, Pauschalierungen (2003), S. 42.

²³⁷ Vgl. ebenda, S. 43.

²³⁸ Vgl. BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 110.

Vermögensgegenstände gewährleisten²³⁹. Abweichungen davon sind nicht mehr mit dem Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar²⁴⁰.

Dabei spielt der Effizienzgedanke, der der Pauschalierung zugrunde liegt, in der Erbschaftsteuer eine besondere Rolle. Einem großen Bewertungsaufwand, hauptsächlich verursacht durch Grund- und Betriebsvermögen, steht hier ein relativ niedriger Steuerertrag gegenüber.²⁴¹

Pauschalisierungen finden sich in der Erbschaftsteuer bzw. in dem für ihre Bemessungsgrundlage ausschlaggebenden BewG a.F. an einigen Stellen. Beispielhaft sei hier nur der pauschale Vervielfältiger des Ertragswertverfahrens in Höhe von 12,5 genannt.

Ohne jegliche Pauschalisierung müsste der Wert eines jeden Wirtschaftsgutes individuell festgestellt werden. So müsste bspw. jedes geerbte Grundstück zum Verkauf angeboten werden und der unter objektiven Gesichtspunkten verhandelte Kaufpreis (gemeiner Wert) als Steuerbemessungsgrundlage angesetzt werden.

IV. Zwischenfazit

Zusammenfassend sollen hier noch einmal kurz die wesentlichen rechtlichen Anforderungen dargestellt werden, wie sie später zur Beurteilung des Reformentwurfs herangezogen werden.

Ziel der Bewertung muss der gemeine Wert sein, jedoch ist der Gesetzgeber frei in seiner Wahl des Bewertungsverfahrens. Es besteht jedoch die Notwendigkeit einer gesetzlichen Normierung, um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu entsprechen und der Steuerverwaltung damit eine zweifelsfreie Verkehrswertermittlung zu ermöglichen.

Letztlich müssen die Vorschriften des BewG so ausgelegt sein, dass der durch sie verursachte Arbeitsaufwand sich als praktikabel erweist, also auch die tatsächliche Umsetzung in die Praxis ermöglicht.

Für die Analyse der Reform des BewG in Teil D werden daher folgende Punkte untersucht:

1. Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit durch das Bewertungsverfahren
2. Bestimmtheit der Vorschriften
3. Praktikabilität des Verfahrens

²³⁹ ebenda.

²⁴⁰ ebenda.

²⁴¹ Vgl. Lang, StuW 2008, S. 189, 190.

D. Bewertung von Grundvermögen nach den §§ 179 bis 198 BewG

Nach langen Vorarbeiten veröffentlichte der Bundestag am 28.1.2008 den Entwurf des Erbschaftsteuerreformgesetzes.²⁴² Darin enthalten waren die Entwürfe für die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsgesetzes. Ergänzend dazu brachte das Bundesfinanzministerium am 12.2.2008 den Diskussionsentwurf für die Grundvermögensbewertung, die sogenannte Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV) heraus,²⁴³ deren Inhalte im Laufe der Verhandlungen in das BewG mit übernommen wurden.²⁴⁴ Nach der Zustimmung des Bundesrates am 5.12.2008 und der Unterzeichnung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts durch den Bundespräsident vom 24.12.2008 trat dieses am 1.1.2009 in Kraft.²⁴⁵ Grundlegend orientiert sich die neue Grundvermögensbewertung nun an den bereits vorherrschenden Verkehrswertverfahren der Wertverordnung.²⁴⁶ Im folgenden Abschnitt werden die Einzelheiten der erbschaftsteuerlichen Bewertung von Grundvermögen dargestellt und anhand der in Kapitel C aufgestellten Kriterien auf ihre Verfassungsmäßigkeit überprüft.

I. Behandlung von unbebauten Grundstücken

1. Begriff des unbebauten Grundstücks

Als unbebaut sind Grundstücke gem. § 178 Abs. 1 Satz 1 BewG zu verstehen, wenn sich auf ihnen keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit wird bei neuen Gebäuden mit der Bezugsfertigkeit angenommen, also mit dem Zeitpunkt, zu dem ein Einzug zugemutet werden kann²⁴⁷. Unterliegen die auf einem Grundstück vorhandenen Gebäude dem Verfall oder kann für sie auf Dauer keine Nutzung gefunden werden, so ist das Grundstück nach § 178 Abs. 2 BewG als unbebaut anzusehen.

2. Bewertung unbebauter Grundstücke nach § 179 BewG

Der Wert unbebauter Grundstücke ermittelt sich gem. § 179 BewG nach der Bodenfläche, multipliziert mit den zuletzt durch die Gutachterausschüsse ermittelten, lagetypischen Bodenrichtwerten. Die Vorschriften über die Bodenrichtwerte wurden im Rahmen des ErbStRG ebenfalls modifiziert. Nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB n.F. sind Bodenrichtwerte nur noch zum Ende eines jeden zweiten

²⁴² Vgl. BT.Drs. 16/7918.

²⁴³ Vgl. Wiegand, ZEV 2008, S. 129.

²⁴⁴ Vgl. Droszdol, ZEV 2009, S. 7, Fischl/Roth, NJW 2009, S. 177, 178.

²⁴⁵ Vgl. BGBl 2008, Teil 1 Nr. 66, S. 3082.

²⁴⁶ Vgl. Moench/Albrecht, ErbSt (2009), S. 146.

²⁴⁷ § 178 Abs. 1 Satz 2 BewG.

Kalenderjahres festzustellen, sofern eine häufigere Bestimmung nicht vorgesehen ist.²⁴⁸ Damit folgte der Gesetzgeber dem Vorschlag des Bundesrates, der die Meinung vertrat, eine zweijährige Aktualisierung der Bodenrichtwerte biete eine ausreichende Realitätsnähe dieser Werte und rechtfertige nicht den Aufwand, der mit einer jährlichen Erhebung verbunden wäre.²⁴⁹ Die neue Regelung sieht auch die Angabe der wertbeeinflussenden Merkmale vor, die dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegen²⁵⁰.

Weicht das zu bewertende Grundstück von den lagetypischen Eigenschaften ab, für die die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, so müssen diese für das Bewertungsobjekt angepasst werden. Dies wird in § 179 Satz 1 BewG durch das Wort „regelmäßig“ zum Ausdruck gebracht.²⁵¹ In der Regel sind Anpassungen für den Bodenrichtwert vorzunehmen, wenn lagetypische Abweichungen in der Geschossflächenzahl und der Grundstücksgröße bzw. -tiefe bestehen, ebenso wie bei Vorliegen von Frei- und Verkehrsflächen, die sich in privater Hand befinden und bei Abweichungen im Erschließungszustand.²⁵² Für alle anderen Merkmale ist keine Anpassung vorzunehmen, was insbesondere für Grundstückszuschnitt sowie Oberflächenbeschaffenheit gilt²⁵³. Einzelheiten zur Berücksichtigung von Anpassungen auf den Bodenrichtwert ergeben sich aus R161 ErbStR2003.

Lassen sich keine Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen ermitteln, so ist der Bodenwert nach § 179 Satz 3 BewG aus Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke weicht nur insofern von der bisherigen Regelung ab, dass auf den pauschalen Wertabschlag von 20% verzichtet wird.²⁵⁴

3. Kritische Betrachtung der Bewertung von unbebauten Grundstücken

Im Folgenden sollen die Ausgestaltung des Verfahrens und die für die Berechnung heranzuziehenden Daten daraufhin untersucht werden, ob sie den verfassungsmäßigen Anforderungen genügen. Die Bedeutung der Bewertungsvorschriften für unbebaute Gebäude ist weitaus höher als es auf den ersten Blick erscheint. Sie finden nicht nur bei unbebauten Grundstücken, also solchen, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden, Anwendung. Wie in den folgenden Abschnitten deutlich wird, sind sie auch beim Ertragswert- und Sachwertverfahren für die Bewertung des Grund und Bodens heranzuziehen. Auch für die Bewertung des Erbbaugrundstücks und der Grundstücke im Zustand der Bebauung finden sie Anwendung.

²⁴⁸ Vgl. BGBl. 2008, Teil 1 Nr. 66 S. 3018, 3081.

²⁴⁹ Vgl. BR-Drs. 4/1/08 vom 4.2.2008, S. 39.

²⁵⁰ § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB.

²⁵¹ Vgl. § 179 Abs. 1 Satz 1 BewG n.F.; dazu Droszdol, ZEV 2009, S. 7.

²⁵² Vgl. R 161 Abs. 2-6 ErbStR; Tremel, DStR 2008, S. 753, 754.

²⁵³ R 161 Abs. 8 ErbStR.

²⁵⁴ Vgl. BT-Drs. 16/2712, S. 34.

a) Folgerichtige Erfassung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Unbebaute Grundstücke werden zukünftig gem. § 179 BewG durch einen mittelbaren Preisvergleich bewertet. Auch wenn der Gesetzestext es namentlich nicht als Vergleichswertverfahren klassifiziert, so entspricht es doch in seiner Konzeption dem nach § 13 WertV normierten Vergleichswertverfahren. Wie bereits im letzten Kapitel dargestellt, hat das BVerfG dem Gesetzgeber die Wahl des Bewertungsverfahrens freigestellt, solange dieses geeignet ist, einen gemeinen Wert zu ermitteln. Da dies für das Vergleichswertverfahren prinzipiell anerkannt wird,²⁵⁵ sind lediglich Abweichungen, die gegenüber dem in § 13 WertV geregelten Verfahren bestehen, zu überprüfen. Ein genauerer Blick ist dabei auf die zur Berechnung herangezogenen Eingangsdaten zu werfen und zu fragen, ob diese geeignet sind, den gemeinen Wert in dem vom BVerfG geforderten 20% Korridor²⁵⁶ unter Berücksichtigung des Ermittlungstichtags zu bestimmen.

Die Eignung der nach § 179 BewG vorrangig heranzuziehenden Bodenrichtwerte hängt maßgeblich von deren Aktualität und dem Ausmaß der Typisierung ab. Bzgl. der Aktualität ist nach § 196 Abs. 1 BauGB davon auszugehen, dass flächendeckend Werte zur Verfügung stehen, die höchstens zwei Jahre alt sind, vorausgesetzt die Gutachterausschüsse sind in der Lage ihren Aufgaben nach den §§ 192 ff. BauGB nachzukommen. Eine solche Realitätsnähe ist durch das BVerfG als ausreichend anerkannt worden und sollte dementsprechend als unbedenklich gelten.²⁵⁷

Bodenrichtwerte stellen typisierte Vergleichswerte dar, die aus realen Kaufpreisen der Kaufpreissammlungen abgeleitet wurden. Daher entsprechen sie dem lagetypischen Durchschnitt, berücksichtigen damit jedoch nicht die individuellen Eigenschaften und speziellen wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. In der Verfahrensdarstellung wurde bereits darauf eingegangen, dass Anpassungen auf den Bodenrichtwert nach Maßgabe des R 161 ErbStR vorzunehmen sind. Dies ist unbedingt erforderlich, da sich besonders Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ) stark auf die resultierenden Verkehrswerte auswirken. Dies verdeutlicht folgendes Beispiel:

Angenommen wird ein Grundstück von 1200 qm für das die vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenrichtwerte 400 Euro/qm betragen, unter Annahme einer GFZ von 0,7. Der Bodenwert würde somit $1200\text{qm} \times 400 \text{ Euro/qm} = 480.000 \text{ Euro}$ betragen.

Das zu bewertende Grundstück weist aber in Wirklichkeit eine geringe Bebaubarkeit auf, so dass sich nur eine GFZ von 0,4 feststellen lässt. Nachdem in diesem Fall von den Gutachterausschüssen keine Umrechnungskoeffizienten mitgeteilt wurden, wird auf die Regelung des R161 ErbStR zurückgegriffen. Einer GFZ von 0,4 wird dort ein Umrechnungskoeffizient von 0,66, einer GFZ von 0,7 ein Koeffizient von 0,84 zugeordnet. Die Berechnung der angepassten Bodenwerte ergibt somit: $1200\text{qm} \times 400 \text{ Euro/qm} \times (0,66/0,84) = 266.112 \text{ Euro}$.

Die Differenz von 0,3 in der GFZ hat eine Verkehrswertabweichung von ca. 45 % zur Folge.

²⁵⁵ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 471.

²⁵⁶ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 137.

²⁵⁷ Vgl. ebenda, Rn. 171.

Nach der Neufassung des § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind durch die Gutachterausschüsse zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln, die sich auf Gebiete beziehen, deren Art und Maß der baulichen Nutzung übereinstimmt.

Damit dürfte sich der Anpassungsbedarf generell vermindern. Fraglich ist aber, ob es möglich ist, diese Richtwertzonen in einer Wertschärfe abzubilden, dass grobe Bewertungsfehler vermieden werden können. Aber viel interessanter ist es, wann solche zonalen Bodenrichtwerte wirklich flächendeckend zur Verfügung stehen, da diese bislang von den Gutachterausschüssen zumeist nur durch einfache lagetypische Richtwerte ermittelt wurden.²⁵⁸

Die nach § 179 Satz 4 BewG vorgesehene Ableitung des Verkehrswertes aus den Werten vergleichbarer Flächen²⁵⁹, also einer individuellen Erhebung anhand eines unmittelbaren Preisvergleichs, soll nicht über den auch dort bestehenden Anpassungsbedarf hinwegtäuschen. Hier bestehen ggf. auch Unterschiede in den Zustandsmerkmalen sowie wertbeeinflussenden Eigenschaften²⁶⁰. Im Gegensatz zu der Verwendung von Bodenrichtwerten spielen hier überdies intertemporale Unterschiede eine Rolle.²⁶¹ Bestimmungen für Wertanpassungen auf den Ermittlungsstichtag sind weder dem BewG noch den ErbStR zu entnehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine solche nicht vorgesehen ist. Für die Herstellung eines Gleichmaßes zwischen Bodenrichtwerten und Vergleichswerten ist dennoch eine sowohl intertemporäre als auch interqualitative Anpassungsmöglichkeit geboten. Stammen die Vergleichswerte aus einem Zeitraum, der länger als zwei Jahre zurückliegt, so ist eine Anpassung aufgrund der Wertnähe im Vergleich zur Anwendung von Bodenrichtwerten allerdings geboten.

Für eine solche Anpassung bietet sich die Verwendung von Bodenpreisindizes an, wie sie in der außersteuerlichen Verkehrsbewertungspraxis gängig ist. Der Vergleichspreis aus der Vergangenheit wird dazu mit dem Verhältnis aus neuem Indexwert, bezogen auf den alten Indexwert multipliziert.²⁶² Fraglich ist, wer diese Daten für die steuerliche Bewertung ableiten soll. Den Gutachterausschüssen wurde diese Aufgabe auch mit der Neufassung des § 193 BauGB nicht auferlegt.

Für eine gebotene zeitliche Wertanpassung nach BewG wäre es demnach nötig, die Verantwortlichkeit für die regelmäßige Erstellung eines solchen Baupreisindex gesetzlich zu regeln. Denkbar wäre die Aufnahme dieser Verantwortlichkeit in § 193 Abs. 5 BauGB in der Auflistung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Möglichkeit der interqualitativen und intertemporären Wertanpassung auf Vergleichswerte sollte überdies in § 179 BewG übernommen werden.

b) Bestimmtheit

Unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit ist zu untersuchen, ob eine hinreichende Normenklarheit besteht, so dass eine eindeutige Interpretation und eine dementsprechende Durchführung gewährleistet sind.

²⁵⁸ Vgl. Korte, NWB 2009, 1688, 1689.

²⁵⁹ § 179 Satz 4 BewG.

²⁶⁰ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1033.

²⁶¹ Vgl. ebenda.

²⁶² Vgl. ebenda, S. 1286.

Eine hohe Bestimmtheit wird durch ein typisierendes Verfahren erreicht, welches auf den weithin anerkannten Eingangsdaten²⁶³ der Gutachterausschüsse basiert. Dabei sind die anwendbaren Bodenrichtwerte für jedermann einsehbar²⁶⁴. Das heißt, auch der Steuerpflichtige ist in der Lage, durch einfache Multiplikationsrechnung den Steuerwert zu ermitteln. Dies wird begünstigt durch die auf das Wesentliche beschränkten Anpassungsmöglichkeiten der Bodenrichtwerte, die durch eine Richtlinie geregelt sind.²⁶⁵ Die dort standardisierten Wertkorrekturen sollten vor allem bei Anpassungen der Geschossflächenzahl, der Grundstücksgröße und -tiefe in der Lage sein, Interpretationsspielräume über das zu berücksichtigende Ausmaß der Wertkorrekturen auf ein Minimum zu reduzieren. Anpassungen aufgrund von Frei- und Verkehrsflächen sowie erschließungsbedingte Wertkorrekturen weisen in der Verkehrswertermittlung übliche Ermessensspielräume auf, die im Zweifelsfall durch einen Gutachter zu klären sind.²⁶⁶

Daher sind keine Verletzungen des Bestimmtheitsprinzips feststellbar.

c) Praktikabilität

Die Bedeutung der Praktikabilität wurde bereits in Kapitel C dargestellt. Die Durchführbarkeit und auch die erreichte Gerechtigkeit der Bewertung sind maßgeblich davon abhängig, wie sehr die Finanzbehörden durch die jeweiligen Bewertungsvorgänge ausgelastet bzw. überlastet werden.

Die bevorzugte Verwendung von Bodenrichtwerten ist eine begrüßenswerte Typisierung. Dadurch werden individuell angestrebte Einzelvergleiche auf ein Minimum reduziert und die Finanzbehörden deutlich entlastet. Nach Ansicht des Bundestages müssten die Bodenrichtwerte geeignet sein, den gemeinen Wert in 90% aller Fälle angemessen zu ermitteln²⁶⁷.

Die Anpassungen auf die individuellen wertbestimmenden Merkmale sind jedoch mit einem erhöhten Arbeitsaufkommen für die Finanzbehörden verbunden. Besonders bei der Berücksichtigung der Geschossflächenzahl muss, soll der gemeine Wert hier richtig bestimmt werden, die tatsächliche Bebaubarkeit des Grundstücks ermittelt werden, was hohe Anforderungen an den Sachverstand des Ermittlers stellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Finanzamt auf eine generelle Abweichungsanalyse verzichten wird.

Liegen erhebliche Merkmalsabweichungen ggü. dem Bodenrichtwertgrundstück vor, die sich für den Steuerpflichtigen nachteilig ergeben würden, so wird ihn die Beweislast zur Darlegung der entsprechenden Abweichungen treffen. Im umgekehrten Fall ist nicht davon auszugehen, dass das Finanzamt einen höheren Wert in Ansatz bringt, da die dazu notwendige Analyse in den meisten Fällen viel zu aufwändig wäre.

²⁶³ Vgl. §§ 192 ff. BauGB.

²⁶⁴ § 196 Abs. 3 BauGB.

²⁶⁵ Vgl. R 161 ErbStR.

²⁶⁶ Vgl. R 161 Abs. 5 und 6 ErbStR.

²⁶⁷ BT Drs. 4/1/08, S. 37.

Im Zusammenhang mit Überbewertungen ist noch auf den, während des Gesetzgebungsverfahrens vielfach eingebrachten Vorschlag, einzugehen, einen pauschalen Bewertungsabschlag von 20% wieder mit ins Gesetz aufzunehmen bzw. ihn beizubehalten.

Dieser sollte nach Auffassung des Bundestages sowie weiterer Befürworter²⁶⁸ mögliche Überbewertungen durch pauschalisierte Bodenrichtwerte und unzureichend berücksichtigter Wertanpassungen vermeiden.²⁶⁹ Zur Rechtfertigung wurde dort dargelegt, dass dieser typisierte Abschlag dazu geeignet sei, Verwaltungsaufwand zu reduzieren, der durch Fälle der Überbewertung ausgelöst werde. Dabei beriefen sich die Befürworter auf den vom BVerfG für zulässig erklärten 20% Wertkorridor, der eine solche pauschale Abwertung in dieser Höhe gestatte.

Durch einen pauschalen Wertabschlag wird sich sicherlich die Gefahr von Überbewertungen reduzieren und damit zu einer geringeren Streitanfälligkeit über den gemeinen Wert führen. Jedoch kann über die Höhe und Anzahl der Überbewertungen und das Ausmaß der dadurch entstehenden Belastung mangels Erfahrungswerte derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Daher kann eine diesbezügliche Typisierung derzeit nicht pauschal für richtig oder für falsch gehalten werden.

Bei der Berufung auf das Bundesverfassungsgerichtsurteil sind deutliche Zweifel anzubringen. Stellt die Bemessungsgrundlage auf den gemeinen Wert ab, so muss dieser im Rahmen der Bewertung fokussiert bleiben. Eine pauschale Abwertung von 20% reizt den zulässigen Spielraum von vornherein komplett aus. Liegt der ermittelte Verkehrswert, aufgrund zulässiger Anpassungen der Bodenrichtwerte, nur noch bei 80% des Verkehrswertes, so würde ein zusätzlicher 20% Abschlag davon zu einer Abweichung von weiteren 16% ggü. dem Verkehrswert führen. Die Gesamtabweichung läge somit bei 36% des gemeinen Wertes und überschritte den zulässigen Spielraum deutlich.

Daher erscheint die Abschaffung des pauschalen Abschlags durch den Gesetzgeber gerechtfertigt und eine Wiederaufnahme ins Gesetz als ungeeignet. Sollte sich jedoch in der Praxis eine Häufung von Fällen der Überbewertung und eine daraus resultierende Überlastung der Finanzbehörden zeigen, so wäre eine Zulässigkeit im Rahmen einer Typisierung erneut zu diskutieren.

II. Bebaute Grundstücke

1. Begriff des bebauten Grundstücks

Im Gegensatz zu den unbebauten, sind die bebauten Grundstücke nach

§ 189 Abs. 1 BewG als solche definiert, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden, die bereits fertig gestellt sind. Dabei ist es gem. § 180 Abs. 2 BewG unerheblich, ob Gebäude und Grundstück dem gleichen Eigentümer zuzurechnen sind.

Die Bewertung von bebauten Grundstücken richtet sich nach §§ 182 ff. BewG. Der Gesetzgeber differenziert innerhalb dieser Kategorie zwischen folgenden Grundstücksarten:

²⁶⁸ Immobilienverband Deutschland, Stellungnahme zur Anhörung des Finanzausschusses des Bundestages am 5.3.2008, S. 8; Haus & Grund, Stellungnahme zur Anhörung des Finanzausschusses des Bundestages am 5.3.2008, S. 10 f.

²⁶⁹ Vgl. BT Drs. 4/1/08, S. 34.

-
1. Ein- und Zweifamilienhäuser
 2. Mietwohngrundstücke
 3. Wohnungs- und Teileigentum
 4. Geschäftsgrundstücke
 5. gemischt genutzte Grundstücke und
 6. sonstige bebaute Grundstücke²⁷⁰.

Die Begriffsfassungen und Unterscheidungen sind nicht intuitiv einsichtig. Obwohl sich die Gebäude von ihrer Nutzung unterscheiden, ist von unterschiedlichen Grundstücksarten die Rede.²⁷¹ Dies rührt daher, dass nach § 70 Abs. 1 BewG alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens als Grundstück im Sinne dieses Gesetzes klassifiziert werden. Gebäude sind nach § 176 Abs. 1 Nr. 1 BewG Bestandteil des Grundvermögens. Umgekehrt kann aber auch ein Grundstück als Gebäude aufgefasst werden.²⁷² Diese abstrakte Sichtweise gilt es für die weiteren Betrachtungen im Gedächtnis zu behalten.

Je nach Grundstücksart sieht der § 182 BewG entweder das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren zur Bewertung vor. Ein Wahlrecht der Finanzverwaltung oder des Steuerzahlers wird dadurch ausgeschlossen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Grundstücksarten definiert und ihre Bewertung nach § 182 BewG erläutert.

a) Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Ein- bzw. Zweifamilienhaus ist ein Wohngrundstück, bestehend aus ein bis zwei Wohnungen, solange es mindestens zu 50% zu Wohnzwecken genutzt wird.²⁷³ Für die Abgrenzung des Wohngrundstücks vom gewerblichen- bzw. vom Nutzgrundstück folgt die Wohnungsdefinition dem § 181 Abs. 9 BewG. Demnach ist eine Wohnung eine Zusammenfassung von Räumen, die in ihrer Gesamtheit das Führen eines selbständigen Haushalts ermöglichen²⁷⁴. Darüber hinaus muss eine bauliche Trennung dieser Räume bestehen, die sie von anderen Wohnungen oder Räumen abgrenzt und die über einen eigenen Zugang verfügt²⁷⁵. Eine Mindestfläche von 23 Quadratmetern, sowie das Vorhandensein von Küche, Bad oder Dusche und Toilette sind ebenfalls als notwendige Merkmale einer Wohnung anzusehen²⁷⁶.

²⁷⁰ Vgl. § 181 Abs. 1 BewG.

²⁷¹ Vgl. ebenda.

²⁷² Vgl. § 181 Abs. 2 Satz 2 BewG.

²⁷³ Vgl. § 181 Abs. 2 BewG.

²⁷⁴ § 181 Abs. 9 Satz 1 BewG.

²⁷⁵ § 181 Abs. 9 Satz 2 BewG.

²⁷⁶ § 181 Abs. 9 Satz 3 und 4 BewG.

Nach § 182 Abs. 2 Nr. 3 BewG ist für Ein- und Zweifamilienhäuser das Vergleichswertverfahren gem. § 183 BewG heranzuziehen. Lässt sich kein Vergleichswert ermitteln, so sieht der § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG die Anwendung des Sachwertverfahrens gem. der §§ 189 ff. BewG vor.

b) Mietwohngrundstücke

Mietwohngrundstücke sind nach § 181 Abs. 3 BewG als Grundstücke definiert, die zu mehr als 80% zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht den Kategorien der Ein- und Zweifamilienhäuser oder dem Wohnungseigentum zuzuordnen sind, also aus mehr als zwei Wohnungen bestehen.²⁷⁷

Die Bewertung von Mietwohngrundstücken erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.²⁷⁸

c) Wohnungseigentum und Teileigentum

Unter dem Wohnungseigentum ist nach § 181 Abs. 3 BewG ein Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen. Beim Teileigentum handelt es sich nach § 181 Abs. 4 BewG um ein Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum sind nach § 182 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BewG im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Können keine Vergleichswerte dafür ermittelt werden, so ist ersatzweise das Sachwertverfahren anzuwenden.²⁷⁹

d) Geschäftsgrundstücke

Als Geschäftsgrundstücke i.S.d. § 181 Abs. 6 BewG gelten alle Grundstücke, die zu mehr als 80%, berechnet nach Wohn- und Nutzfläche, betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Nutzung durch Fremde oder den Eigentümer selbst erfolgt.²⁸⁰

Geschäftsgrundstücke sind gem. § 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Lässt sich keine ortsübliche Miete ermitteln, so sieht das BewG hierfür die Anwendung des Sachwertverfahrens vor.²⁸¹

²⁷⁷ Vgl. Gesetzesbegründung zum ErbStRG, BT-Drs.4/08 vom 4.1.2008, S. 75.

²⁷⁸ Vgl. § 182 Abs. 3 Nr. 1 BewG.

²⁷⁹ Vgl. § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG.

²⁸⁰ Vgl. § 181 Abs. 6 BewG.

²⁸¹ Vgl. § 182 Abs. 4 Nr. 2 BewG.

e) Gemischt genutzte Grundstücke

Als gemischt genutzte Grundstücke sind solche zu verstehen, die teils zu Wohnzwecken, teils zu betrieblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt werden und nicht in die zuvor genannten Kategorien einzuordnen sind.²⁸² Bewertungstechnisch werden sie so behandelt wie Geschäftsgrundstücke. Regelverfahren ist somit das Ertragswertverfahren.²⁸³ Für nicht ermittelbare Mieten kommt ersatzweise das Sachwertverfahren zur Anwendung.²⁸⁴

f) Sonstige bebaute Grundstücke

Als Auffangtatbestand dient die Kategorie der sonstigen bebauten Grundstücke. Hierunter fallen gem. § 181 Abs. 8 BewG alle bebauten Grundstücke, die sich nicht in die zuvor genannten Kategorien einordnen lassen. Sie sind nach § 182 Abs. 4 Nr. 3 BewG in allen Fällen nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

2. Bewertungsmethodik

a) Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG

Das Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG basiert auf dem gem. § 13 Abs. 1 und 3 WertV normierten Verfahren, welches sich in der Praxis als zuverlässiges Verfahren etabliert hat, um einen realitätsnahen Marktwert unter Orientierung an den vergleichbaren Marktpreisen zu ermitteln.²⁸⁵

Neben dem Vergleich von Verkaufspreisen nach § 183 Abs. 1 BewG sieht es die Verwendung von Vergleichsfaktoren nach § 183 Abs. 2 BewG vor.

Als Grundlage des Verfahrens nach § 183 Abs. 1 BewG dienen Vergleichspreise von Grundstücken, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Eine Aufzählung dieser Merkmale findet sich nicht im BewG, weshalb sich hier ein Blick in die Kommentierung der WertV anbietet.

Dort werden unter wertbeeinflussenden Merkmalen folgende aufgelistet:

- Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Grundstücksgehalt

²⁸² Vgl. § 181 Abs. 7 BewG.

²⁸³ Vgl. § 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG.

²⁸⁴ Vgl. § 182 Abs. 4 Nr. 2 BewG.

²⁸⁵ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 478.

- Erschließungszustand
- Alter der baulichen Anlagen
- Bauzustand
- Ertrag²⁸⁶.

Als Vergleichspreise kommen vorrangig diejenigen zur Anwendung, die gem. § 183 Abs. 1 BewG i.V.m. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen zu ermitteln und den Finanzämtern zur Verfügung zu stellen sind.

Nachrangig können auch von den Finanzämtern selbst erhobene Vergleichspreise angewendet werden.²⁸⁷

Als weitere Alternative sieht § 183 Abs. 2 BewG eine Bewertung anhand von Vergleichsfaktoren vor, die sich insbesondere auf Flächeneinheiten des Gebäudes beziehen. Diese Faktoren sind gem. § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB auch durch die Gutachterausschüsse zu ermitteln.²⁸⁸ Beziehen sich die Vergleichsfaktoren lediglich auf die Gebäude und nicht auch auf den darunter befindlichen Boden, so ist dieser nach Maßgabe des § 179 BewG separat zu bewerten²⁸⁹.

Die Berücksichtigung von Besonderheiten, insbesondere privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Art, wird nach § 183 Abs. 3 generell ausgeschlossen. Darunter fallen u.a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie sonstige dingliche Rechte und Lasten.²⁹⁰

Dies ist zwar im ursprünglichen Vergleichswertverfahren nach § 14 WertV vorgesehen, wird aber aufgrund der Typisierungen und Vereinfachungen in der erbschaftsteuerlichen Bewertung außer Acht gelassen. Lediglich solche Anpassungsfaktoren sollen berücksichtigt werden, die von den Gutachterausschüssen im Zusammenhang mit den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren mitgeteilt werden²⁹¹.

Überbewertungen kann der Steuerpflichtige gem. der Öffnungsklausel nach § 198 BewG durch den Nachweis eines niedrigeren Wertes begegnen.

b) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist für die Bewertung von Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken vorgesehen. Es folgt in den Grundzügen dem nach §§ 15 ff. WertV normierten Verfahren.

Zunächst ist das bebaute Grundstück in seine Bestandteile Grund und Boden und bauliche Anlagen zu unterteilen²⁹². Der Bodenwert ist dabei nach den Bodenrichtwerten gem. § 184 Abs. 2 BewG i.V.m.

²⁸⁶ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1144.

²⁸⁷ Vgl. § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG.

²⁸⁸ Vgl. BGBl. 2008, Teil 1 Nr. 66, S. 3018, 3081.

²⁸⁹ § 183 Abs. 2 Satz 2 BewG.

²⁹⁰ Vgl. § 5 Abs. 2 WertV; Nr. 2.2.3 WertR 2006.

²⁹¹ Roscher, GuG 2009, S. 65, 69.

²⁹² § 184 Abs. 1 BewG.

§ 179 BewG zu bestimmen. Der Wert sonstiger Anlagen, insbesondere der von Außenanlagen gilt als darin berücksichtigt²⁹³. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Gebäudeertragswert erfasst und ermittelt sich über mehrere Stufen aus Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins und einem Vervielfältiger nach den §§ 185 ff. BewG. Als Untergrenze für den Ertragswert bebauter Grundstücke ist stets mindestens der Wert des Bodens anzusetzen²⁹⁴.

aa) Reinertrag des Grundstücks nach § 185 Abs.1 BewG

Auf der ersten Stufe der Ertragswertermittlung erfolgt die Bestimmung des Reinertrags, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt.²⁹⁵

Rohertrag sind die Mieteinnahmen, die auf vertraglicher Basis innerhalb von zwölf Monaten erzielt werden.²⁹⁶ Dabei bleiben Umlagen, die der Deckung von Betriebskosten dienen, unberücksichtigt²⁹⁷. Für eigengenutzte, ungenutzte oder zu vorübergehendem Gebrauch überlassene Grundstücke, für die keine vertraglich vereinbarten Mietzahlungen existieren, ist die übliche Miete heranzuziehen.²⁹⁸ Dies gilt ebenfalls für Grundstücke bei denen die vertragliche Miete das ortsübliche Mietniveau um mehr als 20% unterschreitet²⁹⁹. Damit werden systematische Unterbewertungen vermieden, die durch steuerplanerische Niedrigmieten hervorgerufen werden könnten.

Die übliche Miete ist anhand der Mietpreise zu schätzen, die für Räume gleicher Art oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt werden³⁰⁰. Wie diese ermittelt werden sollen, lässt sich aus dem Gesetz nicht erkennen. Eine Möglichkeit der Ableitung besteht in der Rückgriffsmöglichkeit der Finanzämter auf ertragsteuerliche Unterlagen, aus denen Erträge aus vergleichbaren Mietobjekten hervorgehen.³⁰¹ Ebenso wäre das Heranziehen eines Mietspiegels denkbar.

Mietspiegel sind nach § 558c und 558d BGB von den Gemeinden oder Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam zu erstellen oder anzuerkennen und bei vertretbarem Aufwand alle zwei Jahre zu aktualisieren. Betriebskosten bleiben auch hier unberücksichtigt³⁰².

Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen für nachhaltig entstehende Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie für Mietausfallwagnisse anzusetzen³⁰³. Altersbedingte Abschreibungen sind dabei nicht anzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass sie, wie in der WertV nach § 18 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 3 WertV, über den Vervielfältiger berücksichtigt sind. Werden Teile der Betriebskosten durch Umlagen gedeckt, so sind sie nicht in die Bewirtschaftungskosten

²⁹³ § 184 Abs. 3 Satz 3 BewG.

²⁹⁴ § 184 Abs. 3 Satz 2 BewG.

²⁹⁵ Vgl. § 185 Abs. 1 BewG.

²⁹⁶ Vgl. § 186 Abs. 1 BewG.

²⁹⁷ § 186 Abs. 1 Satz 2 BewG.

²⁹⁸ Vgl. § 186 Abs. 2 Nr. 1 BewG.

²⁹⁹ § 186 Abs. 2 Nr. 2 BewG.

³⁰⁰ § 186 Abs. 2 Satz 2 BewG.

³⁰¹ Vgl. Moench/Albrecht, ErbSt (2009), S. 157.

³⁰² § 186 Abs. 2 Satz 3 BewG.

³⁰³ § 187 BewG.

einzurechnen³⁰⁴. Primär sieht das Gesetz für die Bewirtschaftungskosten die Anwendung von Erfahrungssätzen vor, die durch die Gutachterausschüsse bereitgestellt werden.³⁰⁵ Subsidiär sieht Anlage 23 BewG pauschalierte Bewirtschaftungskosten vor³⁰⁶, die sich je nach Grundstücksart und -alter zwischen 18% und 29% der Jahresmiete bzw. der üblichen Miete bewegen. Regionale Unterschiede finden darin keine Berücksichtigung.

bb) Gebäudereinertrag nach § 185 Abs. 2 BewG

Die im Reinertrag des bebauten Grundstücks enthaltene Bodenwertverzinsung muss zur Bestimmung des Reinertrags des Gebäudes herausgerechnet werden.³⁰⁷

Die Bodenwertverzinsung ergibt sich aus der Multiplikation des Bodenwertes nach § 184 Abs. 2 BewG i.V.m. § 179 BewG und des Liegenschaftszinssatzes.³⁰⁸

Beim Liegenschaftszins handelt es sich gem. § 188 Abs. 1 BewG um den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich, d.h. unter Beachtung regionaler Unterschiede³⁰⁹, verzinst wird. Vorrangig sind die von den Gutachterausschüssen gem. § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ermittelten Zinssätze anzuwenden.³¹⁰ Stehen keine geeigneten zur Verfügung, so sieht der § 188 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BewG pauschale Zinssätze getrennt nach Grundstücksart, aber ohne Berücksichtigung von regionalen Differenzen, vor. Übersteigt die Grundstücksgröße die einer, für die Gebäudeart typischen Nutzung und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, so ist der Bodenwertzins dieser Teilfläche bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen³¹¹.

Die Festlegung des Liegenschaftszinses entscheidet in starkem Maße über die Höhe des Ertragswertes. So stellt Kleiber in einem Beispiel dar, dass bereits eine Variation des Liegenschaftszinses um 0,5% eine Änderung des Ertragswertes von 10% bewirkt.³¹² Eine Verringerung des Liegenschaftszinses führt immer zu einer Erhöhung des Ertragswertes, weshalb durch die Wahl eines zu niedrigen Zinssatzes die Gefahr der Überbewertung steigt.

³⁰⁴ § 187 Abs. 1 BewG.

³⁰⁵ § 187 Abs. 2 Satz 2 BewG.

³⁰⁶ ebenda.

³⁰⁷ Vgl. § 185 Abs. 2 Satz 1 BewG.

³⁰⁸ Vgl. § 185 Abs. 2 Satz 2 BewG.

³⁰⁹ Korte, NWB 2009, S. 1688, 1692.

³¹⁰ Vgl. § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG.

³¹¹ § 185 Abs. 2 Satz 3 BewG.

³¹² Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 972.

cc) Gebäudeertragswert

Zur Bestimmung des Gebäudeertragswerts ist der Gebäudereinertrag mittels Vervielfältiger zu kapitalisieren³¹³.

Dieser Vervielfältiger ist nach Anlage 21 BewG abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz.

Die Restnutzungsdauer kann aus der Gesamtnutzungsdauer, in Anlage 22 typisierend geregelt, unter Abzug des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag berechnet werden³¹⁴. Veränderungen des Gebäudes nach dessen Bezugsfertigkeit, die eine Verkürzung oder eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer bewirken, bspw. Modernisierungsmaßnahmen, aber auch unterlassene Sanierungen, sind durch fiktive Vor- oder Nachverlagerung des Baujahres zu berücksichtigen³¹⁵. In jedem Fall erfolgt für die Restnutzungsdauer ein Mindestansatz von 30% der Gesamtnutzungsdauer³¹⁶.

c) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zumeist dann zur Anwendung, wenn nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellkosten bzw. die Ersatzbeschaffungskosten für den gemeinen Wert ausschlaggebend sind³¹⁷. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn ein persönlicher Nutzen, der aus dem Grundstück gezogen werden kann, und nicht der daraus erzielbare Ertrag, im Vordergrund der Betrachtung steht.³¹⁸ Für die steuerliche Bewertung von Grundvermögen ist dieses Verfahren neu. Es dient sozusagen als letzte Instanz, wenn der Wert bebauter Grundstücke nicht durch ein anderes Verfahren ermittelbar ist.³¹⁹

Das Sachwertverfahren nach den §§ 189 ff. BewG orientiert sich dabei weitestgehend an den Vorlagen der §§ 21 ff. WertV. Wie auch schon im Ertragswertverfahren sind hier die Werte für Boden und Gebäude einzeln zu berechnen. Der Bodenwert bestimmt sich nach § 189 Abs. 2 BewG i.V.m.

§ 179 BewG mittels Vergleichswertverfahren.

Der Gebäudesachwert ist durch eine mehrstufige Kalkulation aus Regelherstellungskosten, Brutto-Grundfläche und Alterswertminderung zu berechnen. Die Summe aus Gebäudesachwert und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert, der durch Multiplikation mit einer Wertzahl dem Niveau des Verkehrswertes angepasst wird³²⁰. Sonstige Anlagen, z.B. Aufwuchs, gelten mit dem Gebäudesachwert und dem Bodenwert regelmäßig als bereits abgegolten.³²¹ Das Wort „regelmäßig“

³¹³ § 185 Abs. 3 Satz 1 BewG.

³¹⁴ § 185 Abs. 3.

³¹⁵ § 185 Abs. 3 Satz 4 BewG; Moench/Albrecht, ErbSt (2009), S. 159.

³¹⁶ § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG.

³¹⁷ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1736.

³¹⁸ Vgl. Moench/Albrecht, ErbSt (2009), S. 161.

³¹⁹ Vgl. § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG.

³²⁰ § 189 Abs. 3 BewG.

³²¹ Vgl. § 189 Abs. 1 S. 2 BewG.

lässt darauf schließen, dass eine spezielle Berücksichtigung von besonders hochwertigen Außenanlagen, wie z.B. eines aufwendig gestalteten Außenschwimmbeckens, dennoch möglich ist.³²²

aa) Gebäuderegelerstellungswert

Der Gebäuderegelerstellungswert ergibt sich aus der Multiplikation der Regelerstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes.³²³

Die Regelerstellungskosten (RHK) sind in Anlage 24 BewG vorgegeben und basieren auf den Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000), wie sie in der Anlage 7 WertR2006 enthalten sind. Für die steuerliche Wertermittlung wurden diese Werte entsprechend angepasst, so dass die RHK stärker bzgl. Gebäudetypen, Ausstattungsstandards und Gesamtnutzungsdauer typisiert sind. Dies erscheint besonders deutlich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen nicht mehr nach Anzahl der Stockwerke unterschieden wird, sondern lediglich nach Ausbau des Dachgeschosses und dem Vorhandensein eines Kellers. Die Ausstattungsstandards wurden auf drei Ausprägungen (einfach, mittel, gehoben) gekürzt. Für eine diesbezügliche Zuordnung enthält Anlage 24 BewG eine Kurzbeschreibung der Unterscheidungsmerkmale. Die Differenzierung der Herstellungskosten nach Baujahre unterliegt nur geringfügigen Änderungen, wurde also im Wesentlichen beibehalten.

Im Vergleich zu den NHK enthalten die RHK nun einheitlich die Baunebenkosten, wie z.B. Kosten für Planungsleistungen sowie für behördliche Prüfungen und Genehmigungen.³²⁴

Vor allem wurde eine Aktualisierung der Werte vorgenommen, so dass sich die RHK auf den Wertermittlungstichtag 1.1.2007 beziehen.³²⁵ Um die Aktualität der RHK in Zukunft, zumindest formal, gewährleisten zu können, enthält der § 190 Abs. 1 Satz 5 BewG eine Verordnungsermächtigung, die eine Aktualisierung der RHK auf Basis einer Rechtsverordnung vorsieht, wenn dies die Ermittlung des gemeinen Wertes erforderlich macht. Die Aktualisierung hat nach Maßgabe marktüblicher gewöhnlicher Herstellungskosten und des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex zu erfolgen³²⁶.

Die Brutto-Grundfläche wird in Anlage 24 Teil I BewG definiert als Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen. Das bedeutet, es werden zur Berechnung die jeweils äußeren Maße aller Bauteile, also auch Putz und Außenschalen angesetzt.³²⁷ Lediglich Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, bleiben bei der Brutto-Grundfläche unberücksichtigt³²⁸.

³²² Vgl. Droszdol, ZEV 2008, S. 177, 179.

³²³ Vgl. § 190 Abs. 1 Satz 3 BewG.

³²⁴ Vgl. § 22 Abs. 2 WertV.

³²⁵ Vgl. Anlage 24 BewG.

³²⁶ § 190 Abs. 1 Satz 5 BewG.

³²⁷ Vgl. Roscher, GuG 2009, S. 65, 73.

³²⁸ Anlage 24 Teil 2 BewG.

bb) Gebäudesachwert

Der Gebäudesachwert ergibt sich aus dem Gebäuderegelerstellungswert unter multiplikativer Berücksichtigung einer Alterswertminderung.³²⁹

Diese erfolgt linear und besteht aus dem Verhältnis des tatsächlichen Alters des Gebäudes zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, welche wiederum der Anlage 22 zu entnehmen ist.³³⁰ Wurden Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen, die die Gesamtnutzungsdauer verlängern oder verkürzen, wie etwa Instandsetzungen oder Modernisierungen, so sind deren Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer durch eine fiktive Vor- oder Nachverlagerung des Baujahres zu berücksichtigen.³³¹

Die Abzugfähigkeit der Alterswertminderung ist nach § 190 Abs. 2 Satz 4 BewG beschränkt, so dass der nach Abzug verbleibende Gebäudesachwert mindestens 40 Prozent des Gebäuderegelerstellungswertes betragen muss.

Dadurch wird berücksichtigt, dass auch ein älteres Gebäude einen bestimmten Wert besitzt, sofern es einer durchschnittlichen Instandhaltung unterliegt.³³²

Weitere Wertkorrekturen, wie sie in der WertV³³³ zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden vorgesehen sind, sind nach dem BewG nicht möglich.

cc) Sachwert als Verkehrswert

Zusammen mit dem Bodenwert ergibt der Gebäudesachwert den vorläufigen Sachwert.³³⁴ Der endgültige Verkehrswert ist daraus mittels einer Wertzahl zu errechnen, die den vorläufigen Sachwert auf die Lage am Grundstücksmarkt anpassen soll. Der Begriff der Wertzahl wurde mit § 191 BewG neu eingeführt, er existierte bislang auch nicht in der WertV. Dieser Wert dürfte einer typisierten Marktanpassung dienen, wie sie in der WertV nach individueller Einschätzung und Erfahrung des Gutachters erfolgt.³³⁵ Eine solche Anpassung ist im Sachwertverfahren zumeist geboten, da zwischen dem Herstellungswert eines bebauten Grundstücks und seinem Verkehrswert i.d.R. Unterschiede bestehen.³³⁶

Bei der nach § 189 Abs. 3 Satz BewG i.V.m § 191 Abs. 1 BewG heranzuziehenden Wertzahl ist vorrangig auf Marktanpassungsfaktoren zurückzugreifen, die von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Alternativ hält Anlage 25 BewG Wertzahlen vor, die für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bodenrichtwert und vorläufigem Sachwert und für alle anderen bebauten Grundstücke nur nach vorläufigem Sachwert gestaffelt sind. Je niedriger der Bodenwert und je höher der vorläufige

³²⁹ Vgl. § 190 Abs. 2 Satz 1 BewG.

³³⁰ Vgl. § 190 Abs. 2 Satz 2 BewG.

³³¹ Vgl. § 190 Abs. 2 Satz 3 BewG.

³³² Vgl. Roscher, GuG 2009, S. 65, 73.

³³³ Vgl. § 24 WertV.

³³⁴ Vgl. § 190 Abs. 3 Satz 1 BewG.

³³⁵ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1766.

³³⁶ Vgl. ebenda, S. 1910.

Sachwert, desto höher ist i.d.R. die Wertzahl und damit verbunden eine Aufwertung des Grundbesitzwertes.

3. Kritische Betrachtung

a) Vergleichswertverfahren

aa) Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Wie bereits bei den unbebauten Grundstücken gezeigt, existieren keine konzeptionellen Bedenken hinsichtlich des Vergleichswertverfahrens.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das einfachste und sicherste der Verkehrswertverfahren, sofern genügend Vergleichsdaten vorliegen.³³⁷ Dies ist wiederum abhängig von der Anzahl der verfügbaren Kaufpreise und der Motivation der Gutachterausschüsse³³⁸.

Die Definition seines Anwendungsbereiches nach § 182 Abs. 2 BewG erscheint Schätzungen zur Folge geeignet, seine Anwendbarkeit für 70-80% der Bewertungsfälle bei bebauten Grundstücke zu gewährleisten.³³⁹

Die Regelung, nachrangig auch auf Vergleichspreise der Finanzämter, z.B. aus der Grunderwerbsteuer oder der Erbschaftsteuer, zurückgreifen zu können, erhöht die Anwendbarkeit des Verfahrens auch auf solche Fälle, bei denen keine Vergleichspreise durch die Gutachterausschüsse vorliegen.

Am einfachsten ist jedoch die Anwendung von Vergleichsfaktoren. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Fläche, erhält man direkte Verkehrswerte. Dabei wird jedoch bezweifelt, ob die Gutachterausschüsse auch in der Lage sein werden, diese Vergleichsfaktoren in der benötigten Wertschärfe bereitzustellen.³⁴⁰

Sollte eine Erhebung dieser Daten durch die Gutachterausschüsse rein personell möglich sein, so müsste sich in der Praxis zeigen, wie stark Wertabweichungen durch die Typisierung der Vergleichsfaktoren vom gemeinen Wert festzustellen sind.

Für alle drei möglichen Ausprägungen des Vergleichswertverfahrens ist eine individuelle Wertanpassung auf das Bewertungsobjekt im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen. In der Verkehrsbewertung nach § 13 Abs. 3 WertV sind Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Der Gesetzestext in § 183 Abs. 2 BewG erhält hierzu keine spezielle Regelung.

§ 183 Abs. 3 BewG verweist nur darauf, dass privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Besonderheiten, wozu u.a. der Nießbrauch gehört, nicht in Ansatz gebracht werden dürfen. Die Zulässigkeit einer solchen Ausklammerung hängt maßgeblich von dem Ausmaß der durch sie bedingten

³³⁷ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2007), S. 1136 f.

³³⁸ Korte, NWB 2009, S. 1688, 1689.

³³⁹ Vgl. Rave/Kühnold, DStZ 2008, S. 240, 243.

³⁴⁰ Vgl. Tremel, DStR 2008, S. 753, 756.

Wertverfehlungen und der erzielten Verwaltungsentlastung und Praktikabilität ab. Für Anzahl und Ausmaß der hieraus resultierenden Überbewertungen liegen derzeit keine verlässlichen Daten vor. Demgegenüber kann eine recht gute Vorstellung davon entwickelt werden, welchen Aufwand eine generell zu erbringende Prüfung auf Besonderheiten jedes Grundstücks verursachen würde. Dazu müssten Einzelbegutachtungen durchgeführt werden sowie Auswertungen von Katasterauszügen vorgenommen werden. Überdies ist für eine solche Untersuchung ein hoher Sachverstand erforderlich,³⁴¹ weshalb es fraglich erscheint, ob die Finanzämter dies zu leisten im Stande sind.

Daher erscheint die typisierte Wertermittlung ohne Berücksichtigung der individuellen Wertverhältnisse gerechtfertigt, da sie geeignet ist, einen erheblichen Verwaltungsaufwand zu vermeiden und überdies derzeit keine Daten zu negativen Auswirkungen vorliegen. Steuerpflichtigen bleibt nach § 198 BewG die Möglichkeit einen geringeren Wert durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, wodurch eine Berücksichtigung der eben genannten Belastungen möglich ist.

bb) Bestimmtheit

Während Anpassungsmöglichkeiten der Bodenrichtwerte bzgl. wertbestimmender Merkmale mittels Richtlinie bestimmt waren,³⁴² existieren solche verbindlichen Anpassungen für die Vergleichspreise bei bebauten Grundstücken nicht. Die nicht zu berücksichtigenden „Besonderheiten“ des

§ 183 Abs. 3 BewG werden nur beispielhaft mit privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Belastungen ausgeführt. Da auch für die Auslegung des Begriffs „Besonderheit“ keine Definition gegeben wird, fällt eine Interpretation schwer. Denkbar wäre z.B., dass keinerlei Besonderheiten der bebauten Grundstücke, also jegliche Abweichungen von den Merkmalen des Vergleichsgrundstückes, im Wert zu berücksichtigen sind. Daraus folgt, es dürfte lediglich der auf den Durchschnitt bezogene Vergleichspreis bzw. Vergleichsfaktor ohne jegliche Anpassungen verwendet werden. Dies wird in der Literatur jedoch nicht unbedingt so gesehen.³⁴³ Demnach fehlt es dem

§ 183 BewG an einer eindeutigen Formulierung der zulässigen Wertkorrekturen im Hinblick auf die Vergleichswerte und Vergleichsfaktoren. Auch sind unbedingt Anweisungen und Beispiele dafür zu liefern, wie und in welchem Ausmaß Wertanpassungen vorzunehmen sind.

cc) Praktikabilität

Die Durchführbarkeit der Vergleichswertermittlung dürfte in starkem Maße von der Berücksichtigung der bereits angesprochenen Anpassungen der Vergleichswerte und -faktoren abhängig sein. Sollten die typisierten Werte auf die jeweiligen wertbestimmenden Merkmale anzupassen sein, so wird dies aufgrund unklarer Bewertungsanweisungen zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen. Dafür

³⁴¹ Vgl. Nagel/Zobel, ImmoZ 12/2008, S. 6.

³⁴² Vgl. R161 ErbStR.

³⁴³ Vgl. Roscher, GuG 2008, S. 65, 69; Nagel/Zobel, ImmoZ 12/2008, S. 6.

stellt sich eine Bewertung, die auf jegliche Anpassungen verzichtet und lediglich Vergleichspreise und -faktoren heranzieht, als besonders praktikabel heraus. In besonderem Maße trifft dies für die Anwendung von Vergleichsfaktoren zu, da diese lediglich mit der jeweiligen Fläche zu multiplizieren sind.

Es bleibt daher abzuwarten wie der Gesetzestext in der Praxis ausgelegt und angewendet wird.

b) Ertragswertverfahren

Der Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens nach den §§ 184 ff. BewG erstreckt sich wie auch bei seinem Vorbild, der WertV, typischerweise auf Renditeobjekte. Da auch die Vorlage der WertV als Verkehrswertverfahren anerkannt ist, ist die Verfahrenswahl auch für die erbschaftsteuerliche Bewertung konzeptionell sachgerecht. Zu prüfen sind daher im Folgenden die Eignung und Erhebung der dafür benötigten Daten.

aa) Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Die korrekte Erfassung der Leistungsfähigkeit hängt beim Ertragswertverfahren maßgeblich von den vier Größen Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins und Vervielfältiger ab, weshalb diese Faktoren einzeln auf ihre Eignung untersucht werden.

(1) Mietzins

Beim Mietzins wird ein äußerst genauer Ansatz verfolgt. Dabei ist besonders die primäre Berücksichtigung der vertraglichen Mieten sehr geeignet, da hierbei ein individueller Wertansatz mit einer einfachen Erhebungsweise verbunden ist.

Für die Schätzung der üblichen Mieten existiert keine gesetzliche Regelung, weshalb die Realitätsnähe von der jeweiligen Erhebungsweise abhängig ist.

Dabei sollte das Heranziehen von ertragsteuerlichen Vergleichsmieten die höchste Realitätsnähe aufweisen, vorausgesetzt es liegen repräsentative Werte vor und die Vergleichsobjekte stimmen in Lage, Ausstattung und Alter überein.

Der Mietspiegel gibt lediglich Durchschnittswerte für ein oder mehrere Gemeindegebiete wieder.³⁴⁴ Da Anpassungsmöglichkeiten nur teilweise in den jeweiligen Mietspiegeln vorgesehen sind³⁴⁵, kann pauschal kein Urteil über die Wertgenauigkeit dieser Durchschnittswerte gefällt werden. Je spezieller die Ausstattung, die Lage oder sonstige wertbeeinflussenden Merkmale des Gebäudes sind, desto größer werden wahrscheinlich auch die Wertverfehlungen sein.

³⁴⁴ Vgl. § 558c Abs. 2 BGB.

³⁴⁵ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1587.

Bei der Erstellung von Mietspiegeln werden lediglich Neuabschlüsse und Vertragsänderungen der letzten vier Jahre berücksichtigt.³⁴⁶ Dies kann zu Überbewertungen solcher Gebäude führen, für die ein „alter Mietvertrag“ besteht. Da der Vermieter bei bestehenden Verträgen in seiner Freiheit, die Mieten zu erhöhen stark eingeschränkt ist, liegen die Mieten von länger bestehenden Verträgen ggü. neu abgeschlossenen i.d.R. unter deren Niveau.³⁴⁷

(2) Bewirtschaftungskosten

Die realistische Rückgriffsmöglichkeit auf Bewirtschaftungskosten, die durch die Gutachterausschüsse bereitgestellt werden, wird in der Literatur für gering erachtet, da diese bislang nur selten ermittelt werden.³⁴⁸ Es ist daher davon auszugehen, dass für die meisten Bewertungsfälle die typisierten Bewirtschaftungskosten aus Anlage 23 BewG Anwendung finden werden.

Zumindest für Gebäude, deren Bewirtschaftung durchschnittliche Kosten verursacht, sollten die in der Anlage vorgesehenen Werte nicht zu groben Fehlbewertungen führen, da sie auf Erfahrungswerten aus der Fachliteratur basieren³⁴⁹. Hingegen laufen solche Gebäude Gefahr überbewertet zu werden, die eine hohe Kostenbelastung aufweisen. Bspw. sind das denkmalgeschützte Gebäude, deren Bewirtschaftungskosten bis zu 50% der Miete beanspruchen können.³⁵⁰ Nicht auf den Einzelfall, sondern auf ganze Regionen bezogen, kann sich das Problem des Mietausfallwagnisses niederschlagen. Diese Wagniskosten sind zwar generell in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, aber die typisierten Werte der Anlage 23 BewG gelten diesbezüglich bundesweit undifferenziert. Das könnte besonders in Regionen, die einen hohen strukturellen Leerstand aufweisen, zu einer hohen Anzahl von Überbewertungen führen.³⁵¹

(3) Liegenschaftszins

Besonders hohe Wertabweichungen können in der unzutreffenden Höhe des Liegenschaftszinses bestehen. Es wurde bereits in der Verfahrensdarstellung darauf hingewiesen, dass der Liegenschaftszins ein hohes Fehlbewertungspotential besitzt, sofern er nicht korrekt angesetzt wird.

Die von den Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinsen haben sich bereits im Ertragswertverfahren nach den §§ 15 ff. WertV als geeignet erwiesen.³⁵² Kleiber sieht eine Notwendigkeit der Anpassung der Liegenschaftszinsen bzgl. der wertbestimmenden Faktoren, ohne einen diesbezüglichen Maßstab zu nennen.³⁵³ Für die steuerliche Anwendung ist die Möglichkeit einer

³⁴⁶ Vgl. Kleiber, GuG 2006, S. 25, 26.

³⁴⁷ Vgl. Nagel/Zobel, ImmoZ 12/2008, S. 6.

³⁴⁸ Vgl. Tremel, DStR 2008, S. 754, 757; Nagel/Zobel, ImmoZ 12/2008, S. 6.

³⁴⁹ Nagel/Zobel, ImmoZ 2/2008, S. 6.

³⁵⁰ Vgl. Tremel, DStR 2008, S. 754, 757.

³⁵¹ Vgl. Korte, NWB 2009, S. 1688, 1692.

³⁵² Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 986 ff.

³⁵³ Vgl. ebenda, S. 987.

individuellen Anpassung des Liegenschaftszinssatzes nicht aus dem Gesetz erkennbar. Es ist daher davon auszugehen, dass die mitgeteilten Zinssätze unverändert angewendet werden sollen.

Die in Anlage 23 BewG enthaltenen Zinssätze sehen eine noch weitreichendere Typisierung vor. Auf eine regionale Differenzierung wurde gänzlich verzichtet. Damit lässt sich zwar eine durchschnittliche Marktorientierung³⁵⁴ herstellen, aber für Regionen, die einen überdurchschnittlichen Liegenschaftszins aufweisen, werden dadurch Überbewertungen in Kauf genommen, die nicht nur einen Einzelfall, sondern eben die ganze Region betreffen.

Auch hier können mangels empirischer Erhebungen derzeit noch keine Aussagen über das Ausmaß möglicher Wertverfehlungen getroffen werden. Es ist daher abzuwarten, wie sich die typisierten Liegenschaftszinsen in der Bewertung auswirken.

(4) Vervielfältiger

Für die Kapitalisierung mittels Vervielfältiger kommen ausschließlich typisierte Wert nach Anlage 21 BewG zur Anwendung. Die Unterscheidung nach Liegenschaftszinsen und Restnutzungsdauer berücksichtigt die wesentlichen wertrelevanten Faktoren. Die Möglichkeit der Berücksichtigung der tatsächlichen Restnutzungsdauer³⁵⁵ trägt dazu bei, dass Überbewertungen auf Basis des Vervielfältigers nahezu ausgeschlossen werden. Die pauschale Mindestrestnutzungsdauer von 30% der GND versucht derart zu typisieren, dass sie bei alten Gebäuden eine Prüfung auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen entbehrlich macht³⁵⁶. Dennoch begünstigt diese Regelung die Überbewertung von stark sanierungsbedürftigen Gebäuden.

bb) Bestimmtheit

Die Quellen, aus denen die übliche Miete ermittelt werden soll, sind im Gesetz nicht geregelt. Dem Finanzamt wird die Aufgabe der Schätzung zugeteilt.³⁵⁷ In der Praxis sollte sich hieraus kein großes Streitpotential ergeben, da sich solche Schätzungen auf die beiden bereits vorgestellten Möglichkeiten, der ertragsteuerlichen Vergleichsmiete und den Mietspiegel beschränken werden.

Der zur Berechnung heranzuziehende Liegenschaftszins sowie wie die Bewirtschaftungskosten ergeben sich zumeist aus Erhebungen durch die behördlichen Gutachterausschüsse oder sie sind in typisierter Form dem

§ 188 Abs. 2 bzw. der Anlage 23 BewG zu entnehmen. So sind für Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins vorrangig die Werte der Gutachterausschüsse zu verwenden, sofern sie „geeignet“ sind.³⁵⁸ Dabei ist nicht klar geregelt, woran sich diese Eignung richtet. Es besteht die Befürchtung, dass

³⁵⁴ § 188 Abs. 1 BewG.

³⁵⁵ § 185 Abs. 3 Satz 4 BewG.

³⁵⁶ Roscher, GuG 2009, S. 65, 72.

³⁵⁷ Vgl. 186 Abs. 2 Satz 2 BewG.

³⁵⁸ Vgl. § 187 Abs. 2 und § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG.

aus Gründen der Einfachheit die stark typisierten Werte der Anlage des BewG den individuelleren Werten der Gutachterausschüsse vorgezogen werden, sobald erste Anzeichen vorliegen, nach denen die individuellen Werte sich als unpraktikabel erweisen. Dies wird verstärkt durch die Bedenken, dass nicht alle Finanzämter derartige Beurteilungen aus Kapazitätsgründen gewährleisten können.

cc) Praktikabilität

Die Durchführbarkeit des Ertragswertverfahrens sollte generell gewährleistet sein, solange eine übliche Miete ermittelbar ist.

Da stets auf durchschnittliche Bewirtschaftungskosten abgestellt wird und der Ansatz individueller Kosten außer Acht bleibt, wird es dem Finanzamt ermöglicht, recht zügig zu dem Rohertrag des Grundstücks zu gelangen. Auch die Berechnung der Bodenwertverzinsung und die Kapitalisierung des Gebäudereinertrages sollten zu keinen allzu großen Problemen führen, da mit den Werten aus der Anlage in jedem Fall die Berechnung gesichert ist und keine Wertanpassungen durchzuführen sind.

Aus Sicht der Praktikabilität erscheint das Ertragswertverfahren daher für einen Masseneinsatz in der steuerlichen Bewertung geeignet.

c) Sachwertverfahren

Das BVerfG hat die generelle Debatte über die Eignung eines Bewertungsverfahrens, wie bereits dargelegt, soweit beschnitten, dass lediglich auf die Eignung zur Ermittlung eines gemeinen Wertes abgestellt wird. Das Sachwertverfahren der WertV, dem das Verfahren nach den

§§ 189 f. BewG nun folgt, gilt als anerkanntes Verkehrswertverfahren. Dennoch kann gefragt werden, wie durch das Sachwertverfahren eine auf den gemeinen Wert ausgerichtete Leistungsfähigkeit erfasst werden soll, da die Orientierung an den Herstellungskosten nicht unbedingt zu einem Verkehrswert führt.³⁵⁹ An letzterem werden sich aber die Käufer und Verkäufer einer Sache orientieren, was letztlich für die Bemessung der Leistungsfähigkeit im Sinne eines gemeinen Wertes ausschlaggebend ist.

Daher hängt die Fähigkeit des Sachwertverfahrens, einen gemeinen Wert zu ermitteln, maßgeblich von der Marktanpassung bzw. von der Wertzahl ab.

Es ist zu erwarten, dass das Sachwertverfahren aufgrund der Bewertungsregelung des § 182 BewG eher eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu den anderen beiden Verfahren spielen wird.

aa) Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Das Sachwertverfahren basiert auf einer durchgängig typisierten Datengrundlage. Lediglich die Brutto-Grundfläche bezieht sich noch direkt auf das individuelle Bewertungsobjekt. Daher sind hier die

³⁵⁹ Vgl. Broekelschen/Maiterth, FR 2008, S. 698, 703 f.

Regelherstellungskosten, die Alterswertminderung und die Wertzahl auf die Zulässigkeit ihrer Typisierungen zu prüfen.

(1) Regelherstellungskosten

Auf eine Typisierung von Herstellungskosten kann beim Sachwertverfahren nicht verzichtet werden. Die Einzelerhebung von Kosten, die zur Erstellung eines Gebäudes am Wertermittlungsstichtag notwendig wären, ist im Hinblick auf den damit verbundenen Aufwand in keiner Weise gerechtfertigt. Der Nutzen einer höheren Genauigkeit, der vermutlich nicht besonders groß wäre, steht dazu in keinem sinnvollen Verhältnis. Zu prüfen sind aber die Typisierungen, die im Rahmen der RHK vorgenommen werden.

Die deutliche Komprimierung hinsichtlich Gebäudeklassen und Ausstattungsmerkmale im Vergleich zu den NHK liefert ein sehr grobes Raster anhand dessen Bewertungsobjekte einzuordnen sind. Problematisch wird dies insbesondere bei starken Abweichungen der jeweiligen Ausstattung von den typisierten Ausstattungsstandards, da für RHKs keine Anpassungsmöglichkeiten bei derartigen Abweichungen, wie dies in der WertV der Fall ist,³⁶⁰ vorgesehen sind. Somit sind Fehlbewertungen durch unzureichende Berücksichtigung individueller Merkmale zu erwarten.

Von größerer Bedeutung wird die aus Vereinfachungsgründen³⁶¹ entfallene Regionalisierung der RHK sein. Innerhalb Deutschlands sind Abweichungen der Baukosten von bis zu 50% möglich.³⁶² Dies wird ggf. noch verstärkt, wenn keine Marktanpassungsfaktoren der Gutachterausschüsse zur Verfügung stehen und die bundeseinheitlichen Wertzahlen der Anlage 25 BewG heranzuziehen sind. Verletzungen der vom BVerfG für zulässig erklärten 20% Grenze³⁶³ sind somit bereits in der Wertgrundlage angelegt. Fraglich und für die Vorgabe des Verfassungsgerichts von Bedeutung wird daher die Regelmäßigkeit und Häufigkeit solcher Abweichungsfälle sein.

Während Gutachter im Sachwertverfahren nach der WertV Wertanpassungen auf den Stichtag anhand von Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes vornehmen, sind die Finanzämter starr an die Werte der RHK gebunden. Die zur Aktualisierung in § 190 Abs. 1 Satz 5 BewG vorgesehene Verordnungsermächtigung scheint zunächst geeignet, gegenwartsnahe Herstellungskosten für das Sachwertverfahren zu gewährleisten. Es muss sich jedoch erst zeigen, in welchem Umfang und welchen zeitlichen Abständen davon tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

(2) Alterswertminderung

Die Alterswertminderungen werden nach § 190 Abs. 2 BewG in linearer Form berücksichtigt. In der Wertermittlungspraxis werden verschiedene Abschreibungsmodelle unterschieden, die entweder von

³⁶⁰ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1822.

³⁶¹ Begründung der GrBewV vom 8.2.2008, S. 30.

³⁶² Vgl. Rave/Kühnold, DStZ 2008, S. 240, 246.

³⁶³ BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 137, http://www.bverfg.de/entscheidungen/ls20061107_1bvl001002.html.

progressiven, degressiven oder linearen Wertabnahmen ausgehen.³⁶⁴ Allerdings existieren keine empirischen Beweise für die generelle Eignung eines Verfahrens, so dass die lineare Abschreibung als geeignet angesehen werden kann.³⁶⁵ Die dabei entscheidende Gesamtnutzungsdauer ist mit einem exakten Wert für jeden Gebäudetyp festgelegt. Diese Werte entsprechen i.d.R. den Mittelwerten der in Anlage 4 WertR enthaltenen Bandbreiten für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Solange keine empirischen Ergebnisse vorliegen, die bedenkliche Über- bzw. Unterbewertungen aufweisen, sollte die Orientierung am Durchschnitt als unbedenklich angesehen werden.

Kritischer könnte sich der Mindestansatz von 40% der Gesamtnutzungsdauer erweisen, bei dem pauschal eine regelmäßige Instandhaltung unterstellt wird.³⁶⁶ Für Gebäude, die einen stark unterdurchschnittlichen Modernisierungsstand aufweisen oder für die ein Rückbaugesuch nach § 179 BauGB besteht wird dies zwangsläufig zu Überbewertungen führen. Der Steuerpflichtige kann sich dann nur durch die Erbringung des Nachweises eines niedrigeren Wertes der Überbewertung entziehen.³⁶⁷

(3) Wertzahl

Die Notwendigkeit der Marktanpassung des Sachwertes wurde bereits zu Beginn dieses Abschnitts erwähnt³⁶⁸.

Die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren basieren auf Gegenbewertungen, in denen Sachwerte und entsprechende Verkehrswerte von bebauten Grundstücken gegenübergestellt werden.

Die Eignung der jeweiligen Sachwertfaktoren hängt u.a. wesentlich davon ab, welches Verfahren für die Berücksichtigung der Alterswertminderungen gewählt wurde. Faktoren, die sich auf die progressive oder degressive Abschreibungen beziehen, sind nicht in einem Sachwertverfahren zu verwenden, in dem lineare Alterswertminderungen vorgenommen wurden.

Die mit § 191 Abs. 2 BewG vorgesehene Verwendung der in Anlage 25 BewG abgedruckten Wertzahlen ist auch nicht unbedenklich. Basierend auf bundesweiten Untersuchungen bei den Gutachterausschüssen³⁶⁹, entsprechen sie dem bundesdeutschen Durchschnitt, verzichten somit auf jegliche Regionalisierung. Werden diese Wertzahlen zusammen mit den bundeseinheitlichen RHK verwendet, besteht wie bereits im Zusammenhang mit den RHK ausgeführt, die Gefahr grober Abweichungen vom marktüblichen Wert.

³⁶⁴ Vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung (2002), S. 1859 ff.

³⁶⁵ Vgl. Leopoldsberger/Thomas/Naubereit, Immobilienbewertung (2008), S. 494.

³⁶⁶ Vgl. Begründung der GrBewV vom 8.2.2008, S. 30.

³⁶⁷ Vgl. § 198 BewG.

³⁶⁸ Siehe S. 67.

³⁶⁹ Begründung der GrBewV vom 8.2.2008, S. 30.

bb) Bestimmtheit

Im Zusammenhang mit den anzuwendenden RHK ist derzeit noch fraglich, wie genau die Zuordnung zu den typisierten Gebäudeklassen erfolgen soll. Eine Kurzbeschreibung der wesentlichen Kriterien für jede Ausstattungsklasse liegt zwar mit Anlage 24 BewG vor, dennoch ist unklar, wie mit Abweichungen in einzelnen Punkten zu verfahren ist. So werden in Anlage 24 BewG für verschiedenen Bauwerksmerkmale, wie z.B. Fenster, Dächer oder Sanitärinstallationen, jeweils drei Ausprägungsstufen unterschieden. Fraglich ist daher, wie man zu einer für das gesamte Grundstück einheitlichen Ausstattungsklasse gelangt. Es geht aus den Gesetzesunterlagen nicht hervor, ob die einzelnen Bauwerksmerkmale unterschiedlich oder gleich zu gewichten sind.

Außerdem liegen für die Berücksichtigung von Veränderungen an den Gebäuden, gem. § 190 Abs. 2 Satz 3 BewG keine Anweisungen vor, wie diese im Baujahr zu berücksichtigen sind.

cc) Praktikabilität

Bzgl. Praktikabilität erscheint das Sachwertverfahren nach §§ 189 ff. BewG aufgrund seiner weitreichenden Typisierungen gut anwendbar. Die Herstellungskosten sind leicht aus der RHK-Tabelle zu entnehmen, die Alterswertminderung lässt sich mit den typisierten Gesamtnutzungsdauern leicht errechnen und die Wertzahlen sind, sofern sie nicht von den Gutachterausschüssen mitgeteilt werden, ebenfalls aus der Tabelle im Anhang des BewG zu entnehmen.

Die praktische Umsetzung wird dennoch nicht ohne Probleme verlaufen. So wird insbesondere die Zuordnung zu einer Gebäudeklasse innerhalb der RHK nicht ohne eine umfangreiche Auswertung der Pläne und der tatsächlichen Gegebenheiten eines Gebäudes möglich sein³⁷⁰.

Ebenso werden die Anpassungen an die Gesamtnutzungsdauer nach § 190 Abs. 2 BewG nicht ohne entsprechenden Sachverstand und Zeitaufwand möglich sein.

III. Sonderfälle

Neben den unbebauten und bebauten Grundstücken sind noch vier Sonderfälle zu unterscheiden. Das BewG behandelt in diesem Zusammenhang die Bewertung von Erbbaurechten, von Gebäuden auf fremdem Grund, von Grundstücken im Zustand der Bebauung und von Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz. Im Rahmen dieser Arbeit soll lediglich die Bewertung von Erbbaurechten etwas ausführlicher dargestellt werden, da hier die größten Änderungen aus Sicht des BVerfG geboten waren.³⁷¹ Auf die Betrachtung von Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz wird an dieser Stelle gänzlich verzichtet, da sie gem. § 197 BewG bei der Ermittlung des Grundbesitzwertes nicht einbezogen werden.

³⁷⁰ Tremel, DStR 2008, S. 753, 757.

³⁷¹ Vgl. BVerfGE v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rn. 162 ff., http://www.bverfg.de/entscheidungen/ls20061107_1bvl001002.html.

1. Erbbaurechtsfälle

Obwohl die Bewertungsvorschriften für Erbbaurechtsfälle bereits mit dem Jahressteuergesetz 2007 geändert und die wesentlichen, vom BVerfG gerügten Mängel beseitigt wurden, erfolgt nun mit den §§ 192 ff. BewG eine weiter differenzierte Wertbetrachtung.

Sowohl für das Erbbaurecht als auch das Erbbaugrundstück sieht das BewG vorzugsweise das Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG vor, sofern Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen³⁷². Für diese Regelung, die aus der GrBewV unverändert ins BewG übernommen wurde, stellt die Begründung zur GrBewV folgende Faktoren für die Vergleichbarkeit zur Verfügung:

- Gleiche Grundstücksart
- Gleich hohe Erbbauzinsen
- Annähernd gleiches Bodenwertniveau
- Annähernd gleiche Restlaufzeit und
- Annähernd gleiche Möglichkeiten der Anpassung der Erbbauzinsen³⁷³.

Ist eine Ermittlung mittels des Vergleichswertverfahrens nicht möglich, so erfolgt sowohl für das Erbbaurecht als auch für das Erbbaugrundstück eine Berechnung mittels finanzmathematischer Methode, die den Wert getrennt nach Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil ermittelt³⁷⁴.

Im Folgenden werden diese Berechnungsverfahren für das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück vorgestellt.

a) Erbbaurecht

Bei der Gestaltung der Bewertungsvorschriften für Erbbaurechte wurde im Wesentlichen auf die Regelungen der WertR2006 zurückgegriffen.³⁷⁵ Auf dort verwendete Marktanpassungsfaktoren wurde für die Regelung nach § 193 BewG aus Vereinfachungsgründen verzichtet³⁷⁶.

aa) Bodenwertanteil

Für den Bodenwertanteil ist nach § 193 Abs. 3 BewG zunächst der Unterschiedsbetrag zwischen der Bodenwertverzinsung des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen

³⁷² § 193 Abs. 1 und 194 Abs. 1 BewG.

³⁷³ Begründung der GrBewV vom 8.2.2008, S. 30 f.

³⁷⁴ Vgl. § 193 Abs. 1 und 194 Abs. 1 BewG.

³⁷⁵ Vgl. Tz. 4.3.2 WertR2006.

³⁷⁶ Begründung der GrBewV vom 8.2.2008, S. 31.

Erbbauzins zu errechnen. Dabei geht die Bodenwertverzinsung von einem nach § 179 BewG im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert und dem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszins aus. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, so sind die in § 193 Abs. 4 Nr. 1 bis 4 BewG aufgeführten Zinssätze heranzuziehen.

Die Differenz aus Bodenwertverzinsung und dem vertraglichen Erbbauzins, muss anschließend über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert werden. Hierfür sind wie beim Ertragswertverfahren die Vervielfältigerwerte der Anlage 21 BewG ausschlaggebend.

Ein auf diese Weise ermittelter positiver Bodenwert entspricht dem Nutzen, den der Erbbauberechtigte aus einer Grundstücksüberlassung zieht, für die er nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag zu zahlen hat³⁷⁷. Auch kann der Bodenwertanteil negativ sein. Dies ist dann der Fall, wenn der vertraglich vereinbarte Erbbauzinssatz den Liegenschaftszinssatz am Bewertungsstichtag übersteigt. Solche Situationen sind typische für stark gefallene Bodenpreise³⁷⁸.

bb) Gebäudewertanteil

Der Gebäudewertanteil ist, abhängig von der Grundstücksart³⁷⁹, entweder nach dem Ertragswertverfahren nach § 185 BewG oder dem Sachwertverfahren nach § 190 BewG zu bestimmen³⁸⁰.

Von diesem Wert ist der Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks nach § 194 Abs. 4 BewG abzuziehen, falls der verbleibende Gebäudewert nach Ablauf der Erbbaurechts nicht oder nur teilweise entschädigt wird³⁸¹.

b) Bewertung des Erbbaugrundstücks

Auch für die Bewertung des Erbbaugrundstücks folgt das BewG nun der WertR2006.³⁸² Wie bereits erwähnt, kommt vorrangig das Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG zur Anwendung. Alternativ sieht der § 194 Abs. 2 BewG eine finanzmathematische Methode vor.

aa) Bodenwertanteil

Grundlage hierfür ist der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks, ermittelt nach § 179 BewG³⁸³. Mittels Abzinsungsfaktor, der aus der Anlage 26 BewG in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des

³⁷⁷ Roscher, GuG 2009, S. 65, 75.

³⁷⁸ ebenda.

³⁷⁹ § 182 BewG.

³⁸⁰ § 193 Abs. 5 Satz 1 BewG.

³⁸¹ § 193 Abs. 5 Satz 2 BewG.

³⁸² Vgl. Tz. 4.3.3 WertR2006.

³⁸³ § 194 Abs. 3 Satz 1 BewG.

Erbbaurechts und dem anzuwendenden Liegenschaftszinssatz nach § 193 Abs. 4 BewG zu entnehmen ist, muss der Bodenwert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst werden. Um letztlich zum Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks zu gelangen, ist der auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte vertraglich vereinbarte Erbbauzins hinzuzuaddieren³⁸⁴. Für die Kapitalisierung ist der Vervielfältiger aus Anlage 21 BewG heranzuziehen.

bb) Gebäudewertanteil

Der Gebäudewertanteil geht vom Gebäudewert aus, der nach Zeitablauf des Erbbaurechts dem Grundstückseigentümer entschädigungslos zufällt³⁸⁵. Dieser Wert ist auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Hierfür sind, wie auch beim Bodenwert, die Abzinsungsfaktoren der Anlage 26 BewG zu berücksichtigen³⁸⁶, die nach Restnutzungsdauer und dem nach § 193 Abs. 4 BewG anzuwendenden Liegenschaftszinssatz gestaffelt sind.

Für die Ermittlung des Gebäudewertes sind je nach Grundstücksart i.S.d § 182 BewG das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren heranzuziehen.³⁸⁷

Der Bodenwertanteil erfasst den Wertvorteil, der dem Grundstückseigentümer durch vertraglich geregelte Nichterstattung mit Ablauf des Erbbauvertrages zufällt³⁸⁸.

c) Kritische Betrachtung der Erbbaurechtsbewertung

aa) Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Eine Bewertung mittels Vergleichswertverfahren ist zu begrüßen, da es bei übereinstimmenden Vergleichsmerkmalen sicherlich die größtmögliche Realitäts- und Wertnähe sichert. Fraglich ist derzeit jedoch in welchem Umfang solche Daten zur Verfügung stehen werden.

Die alternativ nach § 193 Abs. 2 und § 194 Abs. 2 BewG heranzuziehende finanzmathematische Methode sollte aber auch in der Lage sein, die Leistungsfähigkeit entsprechend abzubilden. Die vom BVerfG bemängelte unausgewogene Lastenverteilung zwischen Erbbauberechtigtem und Erbbauverpflichteten, die insbesondere bei kurzen Restlaufzeiten zu nicht vertretbaren Bewertungsergebnissen geführt hatte, dürfte durch eine, der Restlaufzeit entsprechenden Aufteilung des Wertes auf Erbbauberechtigten und Erbbauverpflichteten nun behoben sein.

Aufgrund der Orientierung an der WertR2006 erscheint auch eine Vernachlässigung der Marktanpassungsfaktoren plausibel, da der Übergang von der WertR2002 auf die WertR2006 mit einem Wechsel von Wertfaktoren auf Marktanpassungsfaktoren verbunden war, für die derzeit noch

³⁸⁴ § 194 Abs. 3 Satz 3 BewG.

³⁸⁵ § 194 Abs. 4 BewG.

³⁸⁶ § 194 Abs. 4 2. Halbsatz BewG.

³⁸⁷ Vgl. Roscher, GuG 2009, S. 65, 76.

³⁸⁸ Roscher, GuG 2009, S. 65, 76.

keine verlässlichen Erfahrungswerte vorliegen³⁸⁹. Außerdem sind auch nach der Neufassung des § 193 Abs. 5 BauGB keine Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren im Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse enthalten, weshalb damit zu rechnen ist, dass solche auch gar nicht zur Verfügung stehen werden.

Die neu geregelte Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken dürfte daher in seiner derzeitigen Version den verfassungsmäßigen Anforderungen genügen.

bb) Bestimmtheit

Aufgrund des Verzichts auf Marktanpassungsfaktoren stellt sich das Bewertungsverfahren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke recht übersichtlich dar und beinhaltet keine großen Interpretationsspielräume, die über die im Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG behandelten, hinausgehen. Daher sind hier keine verfassungsrechtlichen Bedenken zu erkennen.

cc) Praktikabilität

Sowohl die Berechnung mittels Vergleichswerten, als auch die der finanzmathematischen Methode stellen keine allzu großen Anforderungen an die Finanzbehörden. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass es bzgl. der Bewertung hier zu Problemen bzw. Kapazitätsengpässen kommen wird, die über das übliche Maß hinausgehen.

2. Gebäude auf fremdem Grund

a) Bewertungsverfahren

Gebäude auf fremdem Grund liegen vor, wenn das Eigentum an einem Gebäude sowie an dessen Grund und Boden nicht zusammenhängt. Das Gebäude selbst ist im bewertungsrechtlichen Sinne nach den § 70 Abs. 3 BewG und § 180 Abs. 2 BewG als Grundstück anzusehen und entspricht somit nach § 176 Abs. 1 BewG einer selbständigen wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens.

Die Bewertung ist demnach nur auf das Gebäude ausgerichtet. Für den Gebäudewert ist je nach Grundstücksart i.S.d. 182 BewG das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren ausschlaggebend.³⁹⁰

Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsvertrages zu beseitigen, so ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Vervielfältiger aus Anlage 21 BewG entsprechend der jeweiligen Restnutzungsdauer zu entnehmen. Eine pauschale Mindestrestnutzungsdauer wie sie § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG vorsieht, findet hier keine Anwendung.

³⁸⁹ Roscher, GuG 2009, S. 65, 75.

³⁹⁰ Vgl. § 195 Abs. 2 BewG.

Die Alterswertminderung des Sachwertverfahrens richtet sich gem. § 190 Abs. 2 Satz 1 bis 3 BewG nach dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag und der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer³⁹¹. Die Mindestrestnutzungsdauer des § 190 Abs. 2 Satz 4 BewG entfällt hierbei³⁹².

b) Kritische Betrachtung

aa) Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Die Auftrennung der wirtschaftlichen Einheit, bebautes Grundstück nach § 195 Abs. 1 BewG in die wirtschaftlichen Einheiten Gebäude und Grund und Boden ist Voraussetzung für eine, der Leistungsfähigkeit entsprechende Lastenverteilung. Dies wird mit § 195 Abs. 1 BewG nun umgesetzt. Da sich die Bewertung von Bodenwert und Gebäudewert an bereits zuvor behandelten Verfahren orientiert, ist die Erfassung der Leistungsfähigkeit von Ertrags- und Sachwertverfahren abhängig. Da diese bereits in den Kapiteln D.3.b und D.3.c dieser Arbeit daraufhin untersucht wurden, wird auf eine gesonderte Darstellung hier verzichtet.

bb) Bestimmtheit

Auch für die Bestimmtheit der einzelnen Verfahren wird auf die in den Kapiteln D.3.b und D.3.c verwiesen.

Aufgrund der starken Typisierung des Verfahrens ist davon auszugehen, dass keine über die in den einzelnen Verfahren hinausgehenden Probleme auftreten werden.

cc) Praktikabilität

Auch hinsichtlich der Praktikabilität sind keine Schwierigkeiten zu erwarten, die die in den einzelnen Verfahren behandelten übersteigen.

3. Grundstücke im Zustand der Bebauung

a) Verfahrensdarstellung

Wie bereits bei der Definition unbebauter Grundstücke ausgeführt, entscheidet die Bezugsfertigkeit von Gebäuden darüber, ob ein Grundstück als bebaut oder unbebaut einzustufen ist. Wurde nun

³⁹¹ § 195 Abs. 2 Satz 4 BewG.

³⁹² § 195 Abs. 2 Satz 5 BewG.

bereits mit der Errichtung von Gebäuden begonnen, allerdings deren Bezugsfähigkeit noch nicht erreicht, so handelt es sich um Grundstücke im Zustand der Bebauung³⁹³.

Mit § 196 BewG wurde nun eine neue Norm geschaffen, die die Bewertung dieses Sonderfalls regelt. Dabei wird zunächst der Bodenwert des bislang unbebauten oder bebauten Grundstücks nach § 179 BewG bzw. dem nach

§ 182 BewG dafür vorgesehenen Verfahren errechnet. Um den Wert des unfertigen Gebäudes angemessen zu berücksichtigen, sind die bis zum Wertermittlungsstichtag angefallenen Kosten für die Erstellung der Gebäude dem Bodenwert hinzuzuaddieren³⁹⁴.

b) Kritische Betrachtung

aa) Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Auch wenn, wie bereits beim Sachwertverfahren festgestellt, im Allgemeinen kein fester Zusammenhang zwischen Herstellungskosten und Verkehrswert bestehen muss, so ist dieses Verfahren mangels Alternativen sicherlich die beste Lösung. Ein Vergleichswertverfahren wäre aufgrund fehlender Vergleichswerte mit anderen im Bau befindlichen Gebäuden sicherlich nicht praktikabel. Erträge können aus einem nicht fertig gestellten Gebäude i.d.R. auch nicht gezogen werden.

Daher bietet die in § 196 BewG gewählte Methode einen guten Ansatz die Leistungsfähigkeit des Erben zu erfassen.

bb) Bestimmtheit

Anderes als im Sachwertverfahren nach den §§ 189 ff. BewG stellt das Bewertungsverfahren für Grundstücke im Zustand der Bebauung nach § 196 Abs. 2 BewG auf die tatsächlich angefallenen Herstellungskosten ab, die bis zum Stichtag angefallen sind.

Aus den Gesetzesunterlagen geht nicht eindeutig hervor, welche Kosten bzw. Kostenbestandteile bei der Bewertung dabei in Ansatz zu bringen sind. Da der Steuerpflichtige an einer möglichst niedrigen Bewertung interessiert sein dürfte, besteht hier die Gefahr von Streitigkeiten, die auf die anzusetzenden Kosten beziehen können.

Problematisch könnte sich dies insbesondere bei erbrachten bzw. vermeintlich erbrachten Eigenleistungen erweisen. Da nach § 196 Abs. 2 BewG lediglich Kosten anzusetzen sind, ist davon auszugehen, dass Eigenleistungen nicht im Wert zu berücksichtigen sind.

³⁹³ § 196 Abs. 1 BewG.

³⁹⁴ § 196 Abs. 2 BewG.

cc) Praktikabilität

Die unter Bestimmtheit angesprochene Problematik des Nachweises wirkt sich auch auf die Praktikabilität aus. Ist das Finanzamt der Ansicht, das entstandene Kosten vom Steuerpflichtigen unterschlagen wurden bzw. tatsächliche Fremdleistungen als Eigenleistungen deklariert wurden, so wird das Finanzamt die Beweislast treffen.

IV. Öffnungsklausel nach § 198 BewG

Die bereits vielfach angesprochene Öffnungsklausel bietet dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit, einen niedrigeren Verkehrswert als den nach den §§ 179 ff. BewG ermittelten, nachzuweisen.³⁹⁵ Sie ermöglicht somit die aufgrund von Typisierungen verletzte Einzelfallgerechtigkeit zurückzuerlangen.

Den Steuerpflichtigen trifft hierbei die Beweislast, die er in Form eines Sachverständigengutachtens zu erbringen hat, welches durch den örtlichen Gutachterausschuss oder einen Immobiliensachverständigen erstellt werden muss³⁹⁶. Bei der Erstellung der Gutachten sind Sachverständige wie Gutachterausschüsse an die Vorschriften der WertV und der WertR 2006 gebunden. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit der Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmenden Faktoren, die aufgrund von Typisierungen und Vereinfachungen im BewG nicht vorgesehen sind.³⁹⁷ Aber auch die Wahl des Bewertungsverfahrens kann u.U. von der nach § 182 BewG abweichen, wenn bspw. aufgrund von Anpassungen an Vergleichswerte die Durchführung des Vergleichswertverfahrens nach der WertV ermöglicht wird, während das BewG hier bereits auf das Sachwertverfahren zurückgreift.

Das Finanzamt wird letztlich überprüfen müssen, ob in einem solchen Gutachten alle wertrelevanten Umstände berücksichtigt wurden. Dies gilt ebenfalls für die werterhöhenden Faktoren³⁹⁸.

Dieser Prüfungsprozess stellt sowohl fachlich als auch personell hohe Anforderungen an das Finanzamt, da neben eingehenden Untersuchungen der Bauunterlagen auch Ortsbesichtigungen unvermeidlich werden.

³⁹⁵ § 198 Satz 1 BewG.

³⁹⁶ BFH Urteil vom 10.11.2004 – II R 69/01, BStBl. II 2005, S. 259.

³⁹⁷ Vgl. Roscher, GuG 2009, S. 65, 80.

³⁹⁸ Roscher, GuG 2009, S. 65, 80.

E. Fazit und Ausblick

I. Auswertung der Ergebnisse

Wie in den vorangegangenen Ausführungen deutlich geworden sein sollte, sind keine konzeptionellen Zweifel an den Bewertungsverfahren der §§ 179 ff. BewG anzubringen.

Der Gesetzgeber orientierte sich bei der Verfahrenswahl an der WertV, wobei er in den meisten Fällen einen Kompromiss zwischen der Genauigkeit der Werterfassung und dem zulässigen Bewertungsaufwand finden musste.

Daher war bei der Prüfung auf Verfassungsmäßigkeit das Hauptaugenmerk von Anfang an auf das Ausmaß der vom Gesetzgeber vorgenommen Typisierungen und den gesetzlichen Ausgestaltungen der einzelnen Verfahren zu richten.

Die folgende Übersicht soll abschließend einen kurzen Überblick über festgestellte Probleme geben.

1. Folgerichtige Erfassung der Leistungsfähigkeit

Das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke nach § 179 BewG wird sicherlich in den wenigsten Fällen zu gravierenden Bewertungsfehlern führen, da hier eine Berücksichtigung von Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale vorgesehen ist. Wichtig ist dies insbesondere bei abweichenden Geschossflächenzahlen, wie dies im Beispiel auf Seite 43 f. dargestellt wurde.

Voraussetzung für eine realitätskonforme Bewertung ist, dass genügend Vergleichsfälle existieren, so dass die Gutachterausschüsse auch praktisch in der Lage sind, Bodenrichtwerte im Abstand von zwei Jahren abzuleiten.

Demgegenüber ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke viel stärker auf Typisierungen angewiesen. Bebaute Grundstücke sind eine wesentlich heterogenere Gruppe als unbebaute Grundstücke. Daher ist aus Vereinfachungsgründen hier auf individuelle Anpassungen von den ermittelten Vergleichswerten abgesehen worden. In welchem Umfang Wertabweichungen auftreten werden wird sich in den nächsten Monaten und Jahren zeigen müssen.

Die korrekte Erfassung der Leistungsfähigkeit im Ertragswertverfahren ist maßgeblich von den Größen Mietzins, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins abhängig. Am kritischsten ist hierbei der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes. Solange diese von Gutachterausschüssen für einzelne Regionen abgeleitet werden, dürfte dies nicht zu großen Wertverfehlungen kommen. Ist aber auf die subsidiär in Anlage 23 BewG vorgehaltenen Liegenschaftszinssätze zurückzugreifen, so sind Abweichungen vom gemeinen Wert aufgrund fehlender Regionalisierung vorhersehbar.

Beim Sachwertverfahren ist generell fraglich, wie nahe der ermittelte Sachwert dem Verkehrswert kommt. Daher wird besonders der Wertzahl am Ende des Berechnungsverfahrens eine wichtige Bedeutung zukommen, da sie den Sachwert in einen Verkehrswert transformieren muss. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Ableitung der Wertzahl den auf den Vorstufen der Berechnung

getroffenen Entscheidungen folgt, also z.B. die Abschreibungsform und das Alter der RHK berücksichtigt. Wie weit die typisierten Daten, die im Rahmen dieses Verfahrens Anwendung finden geeignet sind den Verkehrswert zu ermitteln, kann derzeit mangels Erfahrungswerten nicht gesagt werden.

2. Bestimmtheit

Für die Bewertung unbebauter Grundstücke wurden keine Probleme hinsichtlich der Bestimmtheit festgestellt. Bei diesem Verfahren ist vielmehr die hohe Transparenz zu erwähnen, die es auch dem Steuerpflichtigen recht einfach ermöglichen sollte, seine Steuerlast vorausberechnen zu können, da die jeweils gültigen Bodenrichtwerte von jedermann eingesehen werden können.

Für das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke wurde noch keine einheitliche Meinung entwickelt, wie mit Anpassungen an wertbestimmende Faktoren zu verfahren ist. Im Gesetzestext wird auf eine „hinreichende“ Übereinstimmung abgestellt, diese allerdings nicht konkretisiert. Daraus leitet bspw. Roscher ab, Anpassungen müssen eben bei nicht hinreichender Übereinstimmung zulässig bleiben. Daher lässt der Gesetzestext hier eine klare Regelung vermissen.

Das Ertragswertverfahren sichert durch seine weitreichende Typisierung bzw. durch Rückgriff auf Daten der Gutachterausschüsse und aus mietvertraglichen Unterlagen keine allzu großen Probleme aufgrund mangelhafter Bestimmtheit der Vorschriften und Eingangsdaten und ist diesbezüglich als unbedenklich anzusehen.

Beim Sachwertverfahren könnten sich insbesondere bei der Zuordnung zu den Ausstattungsklassen gem. der Anlage 24 BewG Probleme ergeben. Es existiert keine klare Vorschrift, wie die dort aufgeführten Bauwerksmerkmale, die jeweils in verschiedene Ausstattungsklassen unterteilt sind, die Ableitung einer einheitlichen Ausstattungsklasse ermöglichen.

3. Praktikabilität

Die Durchführbarkeit der einzelnen Bewertungsverfahren wird maßgeblich davon abhängen, wie häufig sie anzuwenden sind und von der personellen Situation der Finanzämter. Große Probleme, die eine generelle Durchführbarkeit der einzelnen Verfahren in Frage stellen, konnten nicht festgestellt werden.

Jedoch muss auch die personelle Situation der Gutachterausschüsse betrachtet werden, da die von ihnen ermittelten Daten Grundlage vieler Verfahren sind, ohne die im Einzelfall keine Bewertung möglich ist. Fraglich erscheint daher, ob die Gutachterausschüsse in der Lage sein werden, den Katalog an Aufgaben wahrzunehmen, mit dem sie sich gem. § 193 BauGB seit 1.1.2009 konfrontiert sehen.

II. Ausblick für die Zukunft

Die in der Einleitung angesprochene Suche nach dem richtigen Wert des Grundvermögens sollte nun zu einem vorübergehenden Ende gekommen sein, da unbebaute sowie bebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert, allerdings in Anlehnung an die von ihnen ausgehende Leistungsfähigkeit bewertet werden. Dies scheint einem Kompromiss zu entsprechen, der sich nun mit seinen teils weitreichenden Typisierungen in der Praxis beweisen muss.

Wie bereits mehrfach darauf erwähnt, lassen sich Aussagen über die Auswirkungen als kritisch angemerktter Faktoren derzeit noch nicht treffen, da noch keine empirischen Daten vorliegen. Wie letztlich der Umgang mit den neuen gesetzlichen Regelungen aussehen wird und in welchem Ausmaß es zu den befürchteten Überbewertungen kommen wird, muss sich erst im Laufe der nächsten Zeit zeigen, wenn erste Erfahrungen und BFH Urteile vorliegen.

Bislang ist lediglich davon auszugehen, dass der vom BVerfG genannte 20% Wertkorridor, den er als Abweichung vom gemeinen Wert für zulässig erklärt hat, vor allem beim Ertragswertverfahren für gesamte Regionen überschritten wird.

Allerdings wird auch das nicht zu einer erneuten Verfassungswidrigkeit der Bewertungsregeln führen, da grobe Wertverfehlungen lediglich auf der Grundlage der Eingangsdaten, aber nicht in den Verfahren angelegt sind.

Vielmehr wird der Gesetzgeber selbst daran interessiert sein, massiven Überbewertungen zu begegnen, da der massenhafte Gebrauch der Öffnungsklausel nach § 198 BewG die Steuererhebung bei den Finanzämtern aufgrund daraus entstehender Kapazitätsprobleme beeinträchtigen kann.

Literaturverzeichnis

- Bacher, Urban Wolfgang**, Werttheoretische Überlegungen zum Erbfall, Konstanz 1990
- Badura, Peter**, Staatsrecht, 3. Auflage, München 2003
- Birnbaum, Mathias**, Das Leistungsfähigkeitsprinzip und ErbStG, Diss., Universität Münster 2006
- Bone-Winkel, Stefan; Schulte, Karl-Werner; Focke, Christian**, Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in Schulte, Karl-Werner [Hrsg.]; Immobilienökonomie Bd. 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München 2008
- Brinsa, Tobias**, Nationale und internationale Immobilienbewertung: Grundlagen und Vergleiche, Saarbrücken 2006
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf**, Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV, FR 2008, 698
- Broer, Eva**, Erbschaftsteuer im internationalen Vergleich: Reformansätze für Deutschland, Diss., Universität Mannheim 2008
- Brückner, Otto; u.a.**, Grundstücks- und Gebäudewerte in der Rechts-, Bau- und Wirtschaftspraxis, Berlin 1964
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**, Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts, veröffentlicht unter http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1069498/Bericht-des-Sachverstaendigen-gremiums.pdf, Abruf vom 01.02.2009
- Busse von Colbe, Walther**, Bewertung als betriebswirtschaftliches Problem – Betriebswirtschaftliche Grundüberlegungen, in Raupach, Arndt [Hrsg.]; Werte und Wertermittlung im Steuerrecht, DStJG Bd. 7, Köln 1984
- Diederichs, Claus Jürgen**, Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute, Berlin 2005
- Dolzer, Rudolf; Waldhoff, Christian; Graßhof, Karin**, Bonner Kommentar zum Grundgesetz, 138. Aktualisierung, Heidelberg 2009
- Droszdol, Wolf-Dietrich**, Die Bewertung und Besteuerung des Erwerbs von Grundvermögen – Die Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf, ZEV 2009, 7
- Droszdol, Wolf-Dietrich**, Die Einzelheiten der Grundstücksbewertung nach der „GrBewV“, ZEV 2008, 177

-
- Engel, Ralf**, Das Problem der Unschärfe in der Wertermittlung – Überlegungen zu marktgerechten Bewertungsansätzen in der Ertragswertberechnung
- Engelbrecht, Bernhard**, Grundsätze und Techniken ordnungsgemäßer Immobilienbewertung, Heidelberg 1998
- Fischl, Agnes; Roth, Wolfgang**, Die Reform des Erbschaft- und Bewertungsrechts zum 1.1.2009 – Ein kritischer Überblick, NJW 2009, 177
- Gebel, Dieter**, Zeitpunkt der Entstehung der Schenkungsteuer bei Grundstückszuwendungen, DStR 2004, 165
- Gondring, Hanspeter**, Immobilienwirtschaft, München 2004
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**, Kaufpreissammlung abrufbar unter http://www.gag.niedersachsen.de/master/C9070007_N9103106_L20_D0_I7540589.html, Abruf vom 02.02.2009
- Haller, Heinz**, Die Steuern, Tübingen 1971
- Haus und Grund**, Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht“ vom 3.3.2008, veröffentlicht unter <http://www.bundestag.de/ausschuesse/a07/anhoerungen/087/Stellungnahmen>
- Hensel, Albert**, Steuerrecht, Berlin 1933
- Hey, Johanna**, Steuerplanungssicherheit als Rechtsproblem, Habilitationsschrift Köln 2001
- Immobilienverband Deutschland**, Stellungnahme zur Anhörung des Deutschen Bundestages über den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts am 5.3.2008, veröffentlicht unter <http://www.bundestag.de/ausschuesse/a07/anhoerungen/087/Stellungnahmen>
- Isaac, David**, Property valuation principles, Basingstoke 2002
- Isensee, Josef**, Die typisierende Verwaltung, Berlin 1976
- Jarzyk-Dehne, Friederike**, Pauschalierungen im Steuerrecht, Berlin 2003
- Klarner, Helmut**, Das Bereicherungsprinzip im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht, Diss., München 1995
- Kirchhof, Paul**, Verfassungsrechtliche Maßstäbe für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes, DStR 1984, 575

-
- Kirchhof, Paul**, Der verfassungsrechtliche Auftrag zur Besteuerung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit, StuW 1985, 319
- Kirchhof, Paul**, Die Steuerwerte des Grundbesitzes, Köln 1985
- Kirchhof, Paul**, Staatliche Einnahmen, in Isensee, Josef; Kirchhof Paul [Hrsg.], Handbuch des Staatsrechts Bd. IV, Heidelberg 1990
- Kleiber, Wolfgang**, Nachhaltige Einnahmen und Ausgaben, GuG 2006, 25
- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln 2007
- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln 2002
- Kraus, Christian**, Immobilienbewertung nach IFRS, Diss., Regensburg 2008
- Korte, Meinolf**, Bedarfswert und Verkehrswert, NWB 2009, 1688
- Lang, Joachim**, Das verfassungsrechtliche Scheitern der Erbschaft- und Schenkungsteuer, StuW 2008, 189
- Leipholz, Gerhard; Rinck, Hans-Justus**, Grundgesetz Kommentar, 47. Lieferung, Köln 2005
- Leopoldsberger, Gerrit; Thomas, Matthias; Naubereit, Philipp**, Immobilienbewertung, in Schulte, Karl-Werner [Hrsg.], Immobilienökonomie Bd. 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München 2008
- Leopoldsberger, Gerrit**, Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien, Diss., European Business School Oestrich-Winkel 1997
- Loritz, Karl-Georg**, Verfassungsrechtlicher Rahmen für eine vernünftige Neubewertung des Grundbesitzes, DStR 1995 Beihefter, 3
- Meincke, Jens Peter**, Gedanken zur Erbschaftsteuerreform vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Vorgaben, DStR 1996, S. 1305
- Moench, Dietmar; Albrecht, Gert**, Erbschaftsteuer, 2. Auflage, München 2009
- Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**, Bd 6 Sachenrecht, 3. Auflage, München 1997
- Nagel, Jochen; Zobel, Christian**, Immobilienbewertung im Erbfall – Die Unsicherheit über den richtigen Wert nimmt zu, ImmoZ Nr. 12 vom 27.03.2008, S. 6
- Osterloh, Lerke**, Unterschiedliche Maßstäbe bei der Bewertung von Vermögen, in Birk, Dieter [Hrsg.], Steuern auf Erbschaft und Vermögen, DStJG Bd. 21, Köln 1999

-
- Osterloh, Lerke**, Gesetzesbindung und Typisierungsspielräume bei der Anwendung der Steuergesetze, Habilitationsschrift Berlin 1989
- Papier, Hans-Jürgen**, Der Bestimmtheitsgrundsatz, in Friauf, Karl Heinrich [Hrsg.] DStJG Bd. 12, Köln 1989
- Pedrazzini, Lorenzo; Francois Micheli**, Der Preis von Immobilien, Zürich 2002
- Petersen, Hauke**, Wie lange dauert ein Bewertungsstichtag?, GuG 2005, 25
- Pfnür, Andreas**, Betriebliche Immobilienökonomie; Heidelberg 2002
- Rave, Michael; Kühnold, Jörg**, Bewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke nach der Erbschaftsteuer-Reform 2009, DStZ 2008, 240
- Rössler, Rudolf; Langner, Johannes**, Neue Einheitswerte für Grundstücke, Darmstadt 1965
- Rössler, Rudolf; Troll, Max**, BewG Kommentar, 10. Ergänzungslieferung, München 2007
- Roscher, Michael**, Die steuerliche Bewertung des Grundvermögens nach dem Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG), GuG 2009, S. 65
- Sachs, Michael**, GG Kommentar, 2. Auflage, München 1999
- Schlenkhoff, Friedrich Wilhelm**, Einheitsbewertung und Vermögenssteuer, Bd. 1, Berlin 1964
- Schmidt-Bleibtreu, Bruno; Klein, Franz**, Kommentar zum Grundgesetz, 9. Auflage, Neuwied, 1999
- Schulte, Karl-Werner; u.a.**, Betrachtungsgegenstand der Immobilienökonomie, in Schulte, Karl-Werner [Hrsg.], Immobilienökonomie Bd. 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, München, Wien 2000
- Schulte, Wilfried**, Ist die Erbschaftsteuer reformierbar?, FR 2007, 309
- Seer, Roman**, Der Beschluss des BVerfG zur Erbschaftsteuer vom 7.11.2006, Analyse und Ausblick, ZEV 2007, 101
- Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Troll, Max**, Handbuch der Grundstückswertermittlung, München 1997
- Tipke, Klaus**, Steuerrechtsordnung Band I, 2. Auflage, Köln 2000
- Tipke, Klaus**, Steuerrechtsordnung Band II, 2. Auflage, Köln 2003
- Tipke, Klaus; Lang Joaching**, Steuerrecht, Köln 2008

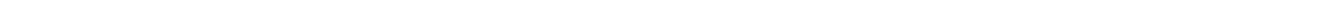
Tremel, Ulrike, Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem „ErbStRG“ und der „GrBewV“, DStR 2008, 753

Uelner, Adalbert, Die Problematik der Einheitsbewertung, in Raupach, Arndt (Hrsg.); Werte und Wertermittlung im Steuerrecht, DStJG Bd. 7, Köln 1984

Vogel, Klaus, Der Verlust des Rechtsgedankens im Steuerrecht als Herausforderung an das Verfassungsrecht, in Friauf, Heinrich [Hrsg.], Steuerrecht und Verfassungsrecht, DStJG Bd. 12, Köln 1989

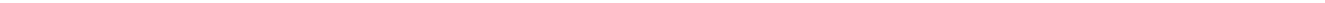
Weber-Grellet, Heinrich, Steuern im modernen Verfassungsstaat, Köln 2001

Wiegand, Steffen, Die Neuregelung des erbschaftsteuerlichen Bewertungsrechts auf der Grundlage der künftigen Bewertungsverordnungen, ZEV 2008, 129



Robert Janke

Unternehmensbewertung im Erbschaft- und
Schenkungssteuerrecht nach der Erbschaftsteuerreform
2009



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	89
Abkürzungsverzeichnis.....	90
A. Einleitung	92
I. Motivation.....	92
II. Ziel der Arbeit	94
III. Aufbau der Arbeit.....	94
B. Verfassungsrechtliche Maßstäbe.....	95
I. Allgemeiner Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG)	95
1. Leistungsfähigkeit.....	96
2. Folgerichtigkeit	97
3. Belastungsgleichheit.....	101
4. Rechtsanwendungsgleichheit.....	102
II. Allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG).....	103
1. Vorbehalt des Gesetzes	103
2. Vorrang des Gesetzes.....	104
3. Bestimmtheitsprinzip.....	104
III. Einschränkungen.....	107
C. Bewertungsmethoden	110
I. Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung.....	111
II. Gesamtbewertungsverfahren	113
1. Ertragswertverfahren.....	114
a) Darstellung.....	114
aa) Erwartete Erträge	114
bb) Kapitalisierungszinssatz	116
cc) Nicht betriebsnotwendiges Vermögen.....	118
b) Diskussion	118
2. Discounted-Cash-Flow-Verfahren.....	120
a) Darstellung.....	120
aa) Weighted Average Cost of Capital Ansatz	121
bb) Total-Cashflow Ansatz.....	123
cc) Realoptionsansatz	123

b) Diskussion	124
3. Multiplikatorverfahren	124
a) Darstellung	124
b) Diskussion	128
III. Einzelbewertungsverfahren	130
1. 1. Substanzwertverfahren	130
a) Darstellung	130
b) Diskussion	132
2. Liquidationswertverfahren	134
a) Darstellung	134
b) Diskussion	134
IV. Mischverfahren	135
1. Darstellung	135
2. Diskussion	136
D. Bewertung von Betriebsvermögen nach der Erbschaftsteuerreform 2009	138
I. Bewertungsverfahren und Bewertungshierarchie	138
II. Vereinfachtes Ertragswertverfahren	146
III. Ermittlung des Jahresertrags	149
IV. Betriebsergebnis	152
V. Kapitalisierungsfaktor	156
VI. Anteil am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft bzw. einer Kapitalgesell- schaft	160
E. Zusammenfassung	163
Literaturverzeichnis	165

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertungsverfahren	110
Abbildung 2: Funktionen der Unternehmensbewertung nach der Kölner Funktionenlehre	112
Abbildung 3: Multiplikatorverfahren	125
Abbildung 4: Bewertungssystematik	139

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Die Aktiengesellschaft (Zeitschrift)
AntBVBewV	Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung
AO	Abgabenordnung
APV	Adjusted Present Value
Art.	Artikel
AWH	Arbeitsgemeinschaft der Wert ermittelnden Betriebsberater im Handwerk
BB	Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BCF	Brutto-Cashflow
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BR-Drucks.	Bundesrat-Drucksache
BT-Drucks.	Bundestag-Drucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CDAX	zusätzlicher Aktienindex zum DAX, der eine größere Anzahl an Aktien umfasst
CF	Cashflow
CS	Credit Spread
d.h.	das heißt
DB	Der Betrieb (Zeitschrift)
DCF	Discounted-Cash-Flow
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
DStZ	Deutsche Steuer Zeitung (Zeitschrift)
EBIT	Earnings before Interest and Tax
EBITDA	Earnings before Interest , Tax, Depreciation and Amortization
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EK	Eigenkapital
EK _{MW}	Marktwert des Eigenkapitals
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuerreform
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EUR	Euro
EV	Enterprise Value
FB	Finanzbetrieb (Zeitschrift)
FCF	Free-Cashflow
FK	Fremdkapital
FK _{MW}	Marktwert des Fremdkapitals
FR	Finanzrundschau (Zeitschrift)
g	Wachstumsfaktor/Wachstumsabschlag
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHR	GmbH-Rundschau (Zeitschrift)
GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung/Bilanzierung
GoU	Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung

HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
HS	Halbsatz
i	Kapitalisierungszinssatz
i.d.R.	in der Regel
i.R.d.	im Rahmen der/des
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
IACVA	International Association of Consultants, Valuators and Analysts
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW S 1	IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen
IDW-FN	IDW Fachnachrichten (Zeitschrift)
JZ	Juristen Zeitung (Zeitschrift)
KCV	Kurs-Cashflow-Verhältnis
KG	Kommanditgesellschaft
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis
KStG	Körperschaftsteuergesetz
NBV	nicht betriebsnotwendiges Vermögen
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
r_{EK}	Eigenkapitalkosten
r_f	Basiszinssatz
r_{FK}	Fremdkapitalkosten
r_M	durchschnittliche Markttrendite
RW	Restwert für zweite Planungsphase des Ertragswertverfahrens
Rz	Randziffer
s	Steuersatz
S.	Seite
β	Beta-Faktor
Stbg	Die Steuerberatung (Zeitschrift)
StuB	Steuer- und Bilanzpraxis (Zeitschrift)
StuW	Steuern- und Wirtschaft (Zeitschrift)
τ	Grenzsteuersatz bei DCF Verfahren
T	Anzahl der Jahre im Detailplanungszeitraum des Ertragswert- und des DCF-Verfahren
TCF	Total-Cashflow
TecDAX	Deutscher Aktienindex, der Technologiewerte zusammenfasst
u.a.	unter anderem
v.	vom
v.a.	vor allem
WACC	Weighted Average Cost of Capital
WRV	Weimarer Reichsverfassung
z.B.	zum Beispiel
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

A. Einleitung

I. Motivation

Die Erbschaftsteuer knüpft in ihrer derzeitigen Ausgestaltung als Bereicherungssteuer an die Vermögensmehrung beim Empfänger, d.h. beim Erben bzw. beim Bereicherten, an. Das durchschnittliche Steueraufkommen durch die Erbschaftsteuer beträgt in etwa 4 Mrd. EUR pro Jahr und stellt somit lediglich einen kleinen Teil des Gesamtsteueraufkommens in Deutschland dar. Daher ist es nicht überraschend, dass von einigen nicht eine Reform der Erbschaftsteuer, sondern eine Abschaffung dieser „bloßen Neidsteuer“ gefordert wurde.

Der Ausgangspunkt für die Reform der Erbschaftsteuer 2009 und für die Diskussion über ein Festhalten an oder ein Abschaffen der Erbschaftsteuer war die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 7.11.2006¹.

Das BVerfG kam zu dem Schluss, dass das bisher geltende Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht verfassungswidrig sei. Als maßgeblich für einen Verstoß gegen den grundgesetzlichen Gleichheitssatz des Art. 3 I GG sahen die Verfassungsrichter das bislang geltende erbschaftsteuerrechtliche System an. Nach diesem wurde ein einheitlicher Steuersatz auf den Wert des Erwerbs angewandt, dabei jedoch an Werte angeknüpft, deren Ermittlung sich bei wesentlichen Gruppen von Vermögensgegenständen² in gegen den Gleichheitssatz verstoßender Weise unterschied.

Um dem Gleichheitssatz und dem Prinzip der Steuergerechtigkeit zu genügen, müsse die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erfolgen und die Belastungsentscheidung folgerichtig umgesetzt werden. Die Bewertung des Vermögenszuwachses müsse sich daher am Verkehrswert orientieren. Die Ermittlung des Werts für das Betriebsvermögen auf Basis von Steuerbilanzwerten verfehle jedoch eine Annäherung an diesen Wert. Ebenso würde durch die Bewertungsvorschriften für Grundvermögen, bebaute Grundstücke und land- und forstwirtschaftliches Vermögen von der Bemessung am Verkehrswert bzw. gemeinen Wert abgewichen³.

Daher ergab sich als Vorgabe des BVerfG an den Gesetzgeber, dass die Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung, um verfassungsgemäß zu sein, in einem zweistufigen Besteuerungssystem erfolgen müsse⁴. Um die unterschiedliche Bewertung des anfallenden Vermögens zu vermeiden, müsse auf der ersten Stufe die Bewertung unterschiedlicher Vermögensgegenstände einheitlich erfolgen und sich somit für jede Art von Vermögensgegenstand am gemeinen Wert bzw. dem Verkehrswert als dem maßgeblichen Bewertungsziel orientieren. Erst auf der zweiten Stufe dürfe der Gesetzgeber, in

¹ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76.

² Betriebsvermögen, Grundvermögen, Anteile an Kapitalgesellschaften, land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

³ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 80 ff.

⁴ Crezelius, DStR 2008, 415, 419; BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76; Ein Ausgleich der fehlerhaften und ungleichen Bemessungsgrundlage durch unterschiedliche Steuersätze wurde nicht als mögliche Lösung angesehen: Seer, GmbHR 2009, 225, 226.

weiteren sich an die Bewertung anschließenden Schritten, außerfiskalische Förderungs- und Lenkungsziele, wie etwa Begünstigungs- und Verschonungsregelungen, verfolgen.

In der Wahl der Wertermittlungsmethode, derer sich der Gesetzgeber zur Bestimmung des gemeinen Werts bedient, sei der Gesetzgeber grundsätzlich frei. Gerade für die Wertermittlung des Betriebsvermögens räumte das BVerfG ein, dass verschiedene Methoden, beispielsweise das Ertragswert- oder das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), verwendet werden könnten⁵. Für eine verfassungskonforme Neuregelung des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts habe der Gesetzgeber bis zum 31.12.2008 Zeit.

In der Folgezeit wurden zunächst die Eckpunkte einer den Vorgaben des BVerfG entsprechenden Erbschaftsteuerreform in der Koch/Steinbrück Arbeitsgruppe erarbeitet. Am 21.11.2007 veröffentlichte das Bundesministerium der Finanzen (BMF) den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG). Die Bundesregierung entschloss sich am 11.12.2007, diesen Entwurf in das Gesetzgebungsverfahren einzubringen.

Am 13.2.2008 legte das BMF den Entwurf einer Rechtsverordnung zur Bewertung des Betriebsvermögens mit dem gemeinen Wert, die Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung (AntBVBewV), vor. Zu diesem Zeitpunkt wurde geplant, die für die erste Stufe der Besteuerung relevanten Bewertungsvorschriften für Betriebsvermögen in einer Rechtsverordnung und nicht per Gesetz zu regeln. Dies führte zu Kritik, da durch das Regeln der Vorschriften über den Verordnungsweg gegen den Vorbehalt des Gesetzes⁶ verstoßen würde⁷.

Im November 2008 wurde der Entwurf des ErbStRG durch Änderungsanträge der Fraktionen der CDU/CSU und der SPD ergänzt. Am 25.11.2008 erfolgte die Billigung des ergänzten Entwurfs im Finanzausschuss des Bundestags, bevor das ErbStRG am 27.11.2008 im Bundestag verabschiedet wurde. Die Verabschiedung im Bundesrat erfolgte am 5.12.2008 und die Ausfertigung durch den Bundespräsidenten schließlich am 24.12.2008.

Zum 1.1.2009 ist das neue Erbschaftsteuergesetz in Kraft getreten. Die Regelungen der AntBVBewV wurden dabei nicht, wie ursprünglich geplant, in einer Rechtsverordnung verfasst, sondern in das Bewertungsgesetz mit aufgenommen⁸.

⁵ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 82 f.

⁶ Vgl. Kapitel B.II.1.

⁷ Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 339; Fechner, FR 2008, 349, 350.

⁸ Götz/Wiese, GmbHR 2009, 57, 59.

II. Ziel der Arbeit

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Ermittlung des gemeinen Werts von Betriebsvermögen auf der ersten Stufe der Erbschaftbesteuerung. Die Ermittlung des gemeinen Werts von anderen Vermögensgegenständen, sowie die zweite Stufe der Besteuerung werden nicht berücksichtigt.

Die Bewertungsregelungen für das Betriebsvermögen, die ihren Ursprung in der AntBVBewV haben und nun im BewG aufgenommen worden sind, sollen anhand verfassungsrechtlicher Maßstäbe kritisch analysiert werden. Außerdem sollen mögliche Methoden für die steuerrechtliche Bewertung von Betriebsvermögen vorgestellt und auf ihre Eignung für die Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage untersucht werden.

III. Aufbau der Arbeit

Im Folgenden werden in Kapitel B die verfassungsrechtlichen Maßstäbe aufgezeigt, anhand derer die Bewertungsregelungen für Betriebsvermögen analysiert werden. Anschließend werden in Kapitel C Verfahren der Unternehmensbewertung vorgestellt und auf ihre Eignung zur Ermittlung einer steuerlichen Bemessungsgrundlage geprüft. Neben den in den Bewertungsvorschriften erwähnten Bewertungsmethoden wird dabei auf weitere Verfahren eingegangen. In Kapitel D werden die Bewertungsregelungen des BewG vorgestellt und kritisch, anhand der Ergebnisse der Kapitel B und C, analysiert. Abschließend werden die Ergebnisse der Untersuchungen in Kapitel E kurz zusammengefasst.

B. Verfassungsrechtliche Maßstäbe

Im Folgenden sollen verfassungsrechtliche Maßstäbe vorgestellt werden, die an ein Steuergesetz wie die Erbschaft- und Schenkungsteuer gestellt werden. Dabei wird zunächst auf den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG eingegangen, der eine möglichst gerechte Besteuerung verlangt. Anschließend wird die allgemeine Handlungsfreiheit des Art. 2 Abs. 2 GG erläutert, die der Besteuerung Grenzen setzt. Zusätzlich werden sich aus diesen verfassungsrechtlichen Kriterien ergebende Anforderungen an die Bewertungsvorschriften für Betriebsvermögen und an Unternehmensbewertungsmethoden aufgezeigt.

Abschließend wird auf Einschränkungen der verfassungsrechtlichen Maßstäbe, in Form der Praktikabilität, eingegangen, da sich diese Maßstäbe nur von einem idealen, nicht aber einem realen Steuergesetz voll erfüllen lassen.

I. Allgemeiner Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG)

Im Steuerrecht ist das oberste Ziel die Verteilungsgerechtigkeit⁹. Das Gebot der Gerechtigkeit entspringt nicht den verfassungsrechtlichen Grundsätzen, sondern ist auf die Ethik oder Moralphilosophie zurückzuführen. Die Unterscheidung von Verteilungsgerechtigkeit und Austauschgerechtigkeit geht auf Aristoteles zurück¹⁰. Steuergerechtigkeit bedeutet Verteilungsgerechtigkeit, denn die Gesamtsteuerlast muss auf die Vielzahl der einzelnen Steuerbürger verteilt werden. In der Ethik ist allgemein anerkannt, dass Lasten auf eine Vielzahl verteilt werden müssen, somit also auch die Steuerlast¹¹. Verteilungsgerechtigkeit ist zunächst eine Leerformel und bedarf eines Maßstabs¹².

Zentraler Punkt zur Umsetzung der Gerechtigkeit ist die Gleichheit¹³. Der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebietet, dass wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist¹⁴. Aus ihm resultieren für das Steuerrecht zwei wesentliche Leitlinien, an denen sich der Gesetzgeber bei der Auswahl des Steuergegenstandes und bei der Bestimmung des Steuersatzes orientieren muss. Diese zwei Leitlinien sind die Ausrichtung der Steuerlast nach der finanziellen Leistungsfähigkeit und der Folgerichtigkeit¹⁵. Sie sollen Belastungsgleichheit garantieren¹⁶. Außerdem verlangt der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG Rechtsanwendungsgleichheit¹⁷.

⁹ Vgl. Matteotti, Steuergerechtigkeit und Rechtsfortbildung (2007), S. 13; Tipke, StuW 2007, 201, 202.

¹⁰ Tipke, StuW 2007, 201, 203.

¹¹ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 238; Tipke, StuW 2007, 201, 203.

¹² Tipke, StuW 2007, 201, 203.

¹³ Benda, DStZ 1984, 159, 160; Tipke, StuW 2007, 201, 203; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 115; Huster, JZ 1994, 541.

¹⁴ BVerfGE 112, 268, 279.

¹⁵ BVerfGE 107, 27, 46; BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 80; Tipke, StuW 2007, 201, 213; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 75.

¹⁶ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 75; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 317.

¹⁷ BVerfGE 84, 239, 268; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 359; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 63.

1. Leistungsfähigkeit

Der allgemeine Gleichheitssatz liefert lediglich ein Blankett, da ihm nicht zu entnehmen ist, was relevanterweise zu vergleichen ist, d.h. was gleich und was ungleich ist¹⁸. Daher bedarf es eines sachgerechten Prinzips, um den allgemeinen Gleichheitssatz auszufüllen und Gleichbehandlung zu ermöglichen, so dass alle die sich in gleichen Verhältnissen befinden, nach dem gleichen Prinzip, der gleichen Regel, dem gleichen Maßstab behandelt werden¹⁹.

Ein Prinzip ist sachgerecht, wenn es in Betracht des verfolgten Zwecks vertretbar, diskutabel und vernünftig ist²⁰. Daher resultiert für den Gesetzgeber grundsätzlich ein Wertungsspielraum bei der Wahl eines sachgerechten Prinzips²¹.

Im Steuerrecht wird das Leistungsfähigkeitsprinzip allgemein als sachgerecht anerkannt und bildet den Vergleichsmaßstab für den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG²². Es wird nicht explizit in der Verfassung erwähnt und geht auf Art. 134 WRV zurück, der besagt, dass alle Bürger ohne Unterschied im Verhältnis ihrer Mittel zu allen öffentlichen Lasten nach Maßgabe der Gesetze beitragen²³. Ähnlich besagt das Leistungsfähigkeitsprinzip, dass jeder Inländer je nach seiner finanziellen Leistungsfähigkeit, bzw. seiner Zahlungsfähigkeit, gleichmäßig zur Finanzierung der allgemeinen Staatsaufgaben herangezogen wird und widerspricht der Forderung, dass jeder Inländer einen gleichen Betrag zu zahlen hat²⁴.

Eine Besteuerung, die sich am Leistungsfähigkeitsprinzip orientiert, muss eine gerechte Belastung in zweierlei Hinsicht garantieren. Einerseits muss Gleichheit zwischen Steuerpflichtigen mit unterschiedlicher Leistungsfähigkeit hergestellt werden („vertikale Steuergerechtigkeit“). Hieraus folgt, dass beim Vorliegen einer unterschiedlichen Leistungsfähigkeit eine unterschiedliche Besteuerung zu erfolgen hat²⁵. Andererseits sind Steuerpflichtige gleicher Leistungsfähigkeit gleich zu behandeln („horizontale Steuergerechtigkeit“). Dies bedeutet, dass Steuerpflichtige mit gleicher Leistungsfähigkeit auch die gleiche Steuerbelastung treffen muss²⁶.

Die Erbschaftsteuer ist eine Erbanfallsteuer, die nicht den Nachlass als solchen besteuert, sondern die beim Erbempfänger anfallende Bereicherung bzw. die Vermögensmehrung des Erben²⁷. Somit findet

¹⁸ Waldhoff, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 116 Rz 105; Birnbaum, Leistungsfähigkeit und ErbStG (2007), S.15; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 312.

¹⁹ Kraft, Steuergerechtigkeit und Gewinnverteilung (1991), S. 17; Birnbaum, Leistungsfähigkeit und ErbStG (2007), S. 15; Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 168 ff.; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 312 und S. 317.

²⁰ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 333.

²¹ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 321.

²² Kirchhof, StuW 1984, 297, 304; Kraft, Steuergerechtigkeit und Gewinnermittlung (1991), S. 12; Tipke, StuW 2007, 201, 205; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 83; Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 183; Birk, StuW 1983, 293 ff.

²³ Birnbaum, Leistungsfähigkeitsprinzip und ErbStG (2007), S. 16.

²⁴ Tipke, StuW 2007, 201, 205.

²⁵ Birk, Das Leistungsfähigkeitsprinzip als Maßstab der Steuernormen (1983), S. 165 f.

²⁶ Birk, Das Leistungsfähigkeitsprinzip als Maßstab der Steuernormen (1983), S. 170.

²⁷ Söffing/Völkers/Weinmann, Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht (2003), S. 3; Seer, StuW 2005, 353, 356; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 13 Rz 102; Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 257.

keine Besteuerung der Substanz, die dem Nachlass des Erblassers entspricht, sondern eine Besteuerung des Einkommens bzw. des Transfereinkommens des Erben statt²⁸.

Daher wird die Erbschaftsteuer durch die anfallende Bereicherung, die eine Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nach sich zieht, gerechtfertigt²⁹, knüpft an das Leistungsfähigkeitsprinzip an und wird der ersten Leitlinie, die sich aus dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG ergibt, gerecht³⁰.

2. Folgerichtigkeit

Das Gebot der Folgerichtigkeit besagt, dass der Gesetzgeber das von ihm gewählte sachgerechte Prinzip system- und wertungskonsequent umsetzen und eine von ihm getroffene Wertentscheidung folgerichtig durchhalten muss³¹. Auch hier resultiert ein Ermessensspielraum für den Gesetzgeber, da es mehrere vertretbare wertungsmäßig folgerichtige Lösungen geben kann³². Diese müssen jedoch alle das ausgewählte sachgerechte Prinzip konsequent umsetzen.

Wird das Gebot der Folgerichtigkeit nicht befolgt, kommt es zu Ungleichbehandlung von Gruppen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, so dass ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vorliegt³³.

Aus dem Folgerichtigkeitsgebot ergibt sich zudem, dass auch die vom Gesetzgeber gewählte Bemessungsgrundlage für die Besteuerung als solche dem zugrunde liegenden sachgerechten Prinzip, im Steuerrecht dem Leistungsprinzip, entsprechen muss³⁴.

Für die Erbschaftsteuer folgt, dass der Gesetzgeber bei der Bewertung des anfallenden Vermögens, also bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage, für eine gleichmäßige Belastung sorgen muss, die dem Leistungsfähigkeitsprinzip entspricht bzw. dieses folgerichtig umsetzt. Diese Forderung der Folgerichtigkeit ist gegeben, da das Leistungsfähigkeitsprinzip auf eine gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen abzielt.

Die gleichmäßige Belastung hängt daher davon ab, ob für die einzelnen, zu einer Erbschaft gehörenden, wirtschaftlichen Einheiten und Wirtschaftsgüter Bemessungsgrundlagen gefunden werden, die deren Werte in ihrer Relation realitätsgerecht und gleichmäßig zum Zeitpunkt des Erbanfalls abbilden.

²⁸ Birnbaum, Leistungsfähigkeitsprinzip und ErbStG (2007), S. 37; Tipke, Die Steuerrechtsordnung II (2000), S. 872; Seer, StuW 2005, 353, 357.

²⁹ Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 259; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 13 Rz 102.

³⁰ Tipke, Die Steuerrechtsordnung II (2000), S. 872.

³¹ Kirchhof, StuW 1984, 297, 301; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 327.

³² Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 327.

³³ Tipke, StuW 2007, 201, 213.

³⁴ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 329 f.

Eine diesem Gebot genügende Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung ist laut dem BVerfG nur gewährleistet, wenn sich das Gesetz auf der Bewertungsebene am gemeinen Wert als Bewertungsziel orientiert³⁵.

Begründet wird diese Entscheidung damit, dass der Erwerber aufgrund des Vermögenstransfers über Geld oder über Wirtschaftsgüter mit einem Geldwert verfügt. Letzterer kann durch Verkauf des Wirtschaftsguts realisiert werden. Die, durch den Erwerb eines nicht in Geld bestehenden Wirtschaftsguts, entstandene finanzielle Leistungsfähigkeit wird daher durch den bei einer Veräußerung unter objektivierten Bedingungen zu erzielenden Preis, den gemeinen Wert i.S.d. § 9 Abs. 2 BewG, bemessen³⁶. Nur der gemeine Wert bildet den Zuwachs an Leistungsfähigkeit korrekt ab und ermöglicht eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Erbschaftsteuer³⁷.

Nach dem Folgerichtigkeitsgebot könnte auch eine andere Bemessungsgrundlage herangezogen werden, solange sie das sachgerechte Prinzip, das Leistungsfähigkeitsprinzip, folgerichtig umsetzt. Eine andere Bemessungsgrundlage, die den Vermögenszuwachs in gleichmäßiger Form erfasst und bewertet ist jedoch nicht gegeben, so dass der gemeine Wert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist.

Der gemeine Wert bzw. der Verkehrswert i.S.d. § 9 Abs. 2 BewG entspricht dem Verkaufspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut nach seiner Beschaffenheit, unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände, erzielbar wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind dabei nicht zu berücksichtigen³⁸.

Der Verkehrswert ist nicht notwendigerweise der erzielte Preis, sondern der bei einer Veräußerung erzielbare Preis³⁹. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr bedeutet, dass ein Handel vorliegt, der sich nach den marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und freiwillig handeln kann⁴⁰. Unter der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, denen das Wirtschaftsgut unterliegt, zu verstehen⁴¹. Andere wertbeeinflussende Umstände sind rechtliche, tatsächliche und wirtschaftliche Umstände, die marktüblicherweise den gemeinen Wert des Wirtschaftsguts beeinflussen⁴². Ungewöhnliche Verhältnisse, mit denen im normalen Geschäftsverkehr bei Abschätzung des Werts des Wirtschaftsguts nicht zu rechnen ist, und persönliche Verhältnisse, die den Wert aufgrund von persönlichen Momenten beeinflussen, sind bei der Ermittlung des gemeinen Werts auszuschalten⁴³.

³⁵ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 81.

³⁶ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 81; Thiel, DB 1997, 64, 66; Tipke, Die Steuerrechtsordnung II (2000), S. 887.

³⁷ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 81; am ehesten wird eine gleichmäßige Belastung durch den gemeinen Wert erreicht: Thiel, DB 1997, 64, 66.

³⁸ Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 3.

³⁹ Gürsching/Stenger, Kommentar BewG (1998), § 9 Rz 9; Kapp/Ebeling, Kommentar ErbSt (2003), § 12 Rz 79; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 13 Rz 11.

⁴⁰ Kapp/Ebeling, Kommentar ErbSt (2003), § 12 Rz 80; Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 3.

⁴¹ Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 3.

⁴² Gürsching/Stenger, Kommentar BewG (1998), § 9 Rz 17; Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 3.

⁴³ Gürsching/Stenger, Kommentar BewG (1998), § 9 Rz 15; Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 4 und 5.

Folglich ist der gemeine Wert ein objektiver Wert⁴⁴ und entspricht einem Betrag, der im Verkaufsfall üblicherweise als Erlös erzielbar ist⁴⁵.

Bei der Bestimmung des gemeinen Werts bewegt sich der Bewertende innerhalb eines Entscheidungsfeldes, dessen Umfang von den verfügbaren Vergleichsmöglichkeiten abhängt⁴⁶.

Sicher und marktgerecht lässt sich der gemeine Wert aus tatsächlichen Verkaufspreisen ableiten. Um einen verlässlichen Schluss auf den aus Verkäufen abgeleiteten gemeinen Wert zu ziehen, sollte eine ausreichende Zahl an Verkäufen stattfinden, so dass mehrere Verkaufsfälle für die Wertableitung herangezogen werden können. Bereits ein Verkauf kann jedoch zur Ableitung eines Verkaufspreises ausreichen⁴⁷. Zudem sollten Veräußerungen stichtagsnah stattgefunden haben⁴⁸.

Beim Fehlen von Verkaufspreisen ist der Wert zu schätzen⁴⁹. Er kann dann nur annähernd ermittelt werden⁵⁰.

Die nach der Erbschaftsteuerreform (ErbStR) neu geschaffenen bzw. geänderten Regeln des BewG⁵¹ haben das Ziel, den gemeinen Wert des Betriebsvermögens oder eines Anteils am Betriebsvermögen für einen Gewerbebetrieb oder eine Gesellschaft zu bestimmen, um den aus dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG resultierenden Leitlinien gerecht zu werden. Folglich muss das Bewertungskonzept den Anforderungen des § 9 Abs. 2 BewG gerecht werden.

Ziel von betriebswirtschaftlichen Unternehmensbewertungsmethoden ist es, einen potentiellen Preis für ein Unternehmen zu bestimmen⁵². Dabei berücksichtigen die Bewertungsmethoden den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und die Beschaffenheit eines Wirtschaftsguts bzw. eines Unternehmens. Wenn sie zusätzlich, bei der Berechnung des potentiellen Preises, ungewöhnliche Verhältnisse und persönliche Momente neutralisieren, erfüllen sie die Bedingungen des § 9 Abs. 2 BewG.

Daher kann grundsätzlich auf Unternehmensbewertungsmethoden der Betriebswirtschaftslehre zurückgegriffen werden, um den gemeinen Wert zu schätzen⁵³.

Schreiben die Regelungen des BewG ein in der Praxis verwendetes Bewertungsverfahren vor, muss die Anwendung dieses Verfahrens praxisnah erfolgen. Wäre dies nicht der Fall, würde aus der Ermittlung

⁴⁴ Kapp/Ebeling, Kommentar ErbSt (1993), § 12 Rz 85.

⁴⁵ Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 3.

⁴⁶ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 13 Rz 11.

⁴⁷ Troll/Gebel/Jülicher, Kommentar ErbStG, § 12 Rz 59.

⁴⁸ Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 6.

⁴⁹ Troll/Gebel/Jülicher, Kommentar ErbStG (2006), § 12 Rz 63; Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 7.

⁵⁰ Gürsching/Stenger, Kommentar BewG (1998), § 9 Rz 9; Rössler/Troll, Kommentar BewG (2007), § 9 Rz 9.

⁵¹ Vgl. Kapitel D.

⁵² Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1983), S. 8; Kußmaul/Pfirmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 473.

⁵³ Kußmaul/Pfirmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 472; Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 169; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 261; Götz/Wiese, GmbHR 2009, 57, 58; BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, 83.

des Unternehmenswerts ein anderes Ergebnis resultieren, als bei Anwendung des Verfahrens in der Praxis durch einen potentiellen Käufer. Somit würde durch die Bewertung nicht der gemeine Wert berechnet⁵⁴. Eine Differenz zwischen der Zielgröße des gemeinen Werts und dem durch die Vorschriften des BewG ermittelten Wert, könnte durch das Kriterium der Praktikabilität bzw. Vereinfachungszwecknormen gerechtfertigt sein. Hierzu müssen allerdings die für Vereinfachungszwecknormen geltenden Schranken berücksichtigt werden⁵⁵.

Verfahren, die nicht in der Praxis geläufig sind, sind nur anwendbar, wenn ihr Ergebnis eine gute Annäherung an den gemeinen Wert ist. Die Gefahr, dass eine solche Annäherung nicht erreicht wird, ist groß. Sie resultiert aus den zahlreichen Ermessensspielräumen und Freiheitsgraden, die sich bei der Unternehmensbewertung ergeben⁵⁶. Um dennoch einen potentiellen Marktwert zu schätzen, ist es daher zwingend erforderlich, dass ein solches theoretisches Verfahren zumindest die Grundsätze und Erkenntnisse der Unternehmensbewertung, d.h. die Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung, berücksichtigt⁵⁷.

Die Regelungen des BewG müssen nicht zu einem eindeutigen, „einzig wahren“, Unternehmenswert führen. Dieses Ziel wird durch die Vorgabe des gemeinen Werts, der bei einer Schätzung lediglich angenähert sein muss⁵⁸, nicht gestellt und könnte durch Unternehmensbewertungsverfahren nicht erreicht werden. Diese kommen regelmäßig zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen und jedes für sich betrachtet ist nicht in der Lage, einen eindeutigen „wahren“ Unternehmenswert zu bestimmen⁵⁹. Dies ist eine Folge der großen Ermessensspielräume in der Unternehmensbewertung, die sich durch die Komplexität und die Prognose bei der Bewertung ergeben⁶⁰.

Der gemeine Wert ist ein objektivierter Wert, so dass an die Bewertungsmethoden zumindest die Forderung gestellt werden muss, dass die verwendeten Prämissen und Annahmen nachvollziehbar sind und persönliche und außergewöhnliche Verhältnisse tatsächlich neutralisiert werden.

Sollten die Regelungen des BewG nicht zu marktnahen Werten führen, kann auch nicht der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG erfüllt sein, so dass die Steuergerechtigkeit verfehlt würde. Daher ist die Ableitung eines marktnahen Werts bzw. des gemeinen Werts ein Kriterium, nach dem die Vorschriften des BewG und Unternehmensbewertungsmethoden analysiert werden sollten⁶¹.

⁵⁴ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 261.

⁵⁵ Vgl. Kapitel B.III; v.a. beim Vergleich des vereinfachten mit dem normalen Ertragswertverfahren ist dieser Aspekt zu beachten, vgl. Kapitel D.IV. und D.V.

⁵⁶ Vgl. Kapitel C.

⁵⁷ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 261; vgl. Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 39; vgl. Kapitel C. I.

⁵⁸ Fuhrmann/Strahl, NJW 2007, 1415, 1416; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167; BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76; Götz/Wiese, GmbHR 2009, 57, 58.

⁵⁹ Seer, GmbHR 2009, 225, 228.

⁶⁰ Vgl. Kapitel C bzgl. der Komplexität und der Prognose i.R.d. Unternehmensbewertung.

⁶¹ Barthel, FB 2008, 520, 520.

3. Belastungsgleichheit

Gerechtigkeit folgt hauptsächlich aus Gleichbehandlung. Dies gilt zumindest für die an sachgerechten Prinzipien orientierte Gleichheit⁶². Niemand, der sich in vergleichbarer Lage befindet wie andere, möchte benachteiligt werden. Folglich ist es konsequent, dass auf alle in vergleichbarer Lage die gleichen Regeln angewendet werden. Dadurch wird der Gleichheitsgrundsatz verwirklicht⁶³. Im Steuerrecht wird der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG so verstanden, dass er für eine gleiche Steuerbelastung sorgen soll.

Das BVerfG ist der Auffassung, dass der allgemeine Gleichheitssatz vor allem dann verletzt sei, wenn von zwei Gruppen eine Gruppe anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solchem Gewicht bestehen, dass sie die ungleiche Behandlung rechtfertigen könnten⁶⁴.

Die Umsetzung des allgemeinen Gleichheitssatzes des Art. 3 Abs. 1 GG soll durch die sachgerechten Prinzipien der Leistungsfähigkeit und der Folgerichtigkeit erreicht werden. Wie bereits dargestellt fordern diese Prinzipien, dass der gemeine Wert die Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer bildet. Wenn keine Verkäufe stattgefunden haben, ist er durch betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertungsmethoden zu schätzen⁶⁵.

Problematisch bei der Verwendung von Unternehmensbewertungsmethoden ist die Ungenauigkeit der Ergebnisse dieser Methoden. Die Ergebnisse liegen häufig in einem Intervall bzw. einer gewissen Bandbreite⁶⁶. Diese Bandbreite der Bewertungsergebnisse kann zu einem Verstoß gegen die Belastungsgleichheit führen, was im Folgenden illustriert werden soll.

Es sind zwei ähnliche Brauereien gegeben, d.h. mit ähnlichen potentiellen Marktwerten, und für beide kommt ein mögliches Bewertungsverfahren zu einem Wertintervall von [10;100]. Würde für die eine Brauerei ein gemeiner Wert von 10 als Bemessungsgrundlage herangezogen und für die andere ein gemeiner Wert von 100, wäre der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG im Sinne der Belastungsgleichheit verletzt. In diesem Fall würde wesentlich Gleiches ungleich behandelt, was gegen die horizontale Steuergerechtigkeit verstoßen würde.

Es ist auch möglich, dass zwei unterschiedliche Brauereien gegeben sind, d.h. mit unterschiedlichen potentiellen Marktwerten. Eine hat nach dem Bewertungsverfahren einen Wert im Intervall [10;100] und die andere einen Wert von [100;1000]. Würde für beide Brauereien ein Wert von 100 angesetzt, würde erneut gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verstoßen, da wesentlich Ungleiches gleich behandelt würde. Somit läge ein Verstoß gegen die vertikale Steuergerechtigkeit vor.

⁶² Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 284.

⁶³ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 284.

⁶⁴ BVerfGE 66, 242; 82, 146.

⁶⁵ Vgl. Kapitel B.I.2.

⁶⁶ Seer, StuW 2005, 353, 357; Seer, GmbHR 2009, 225, 228; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 110 ff.

In beiden Fällen ist der Verstoß gegen die Belastungsgleichheit auf die Streuung der Bewertungsergebnisse, d.h. auf die Breite der Bewertungsintervalle, zurückzuführen. Im BewG sollte daher möglichst auf Verfahren der Unternehmensbewertung zurückgegriffen werden, die eine geringe Streuung in ihren Ergebnissen, d.h. kleine Ergebnisintervalle, zulassen. Es könnte auch versucht werden, auf Typisierungen⁶⁷ zurückzugreifen, die die Streuung von Bewertungsergebnissen eingrenzen.

Die Streuung der Bewertungsergebnisse macht die Bewertung nicht generell verfassungswidrig. Sie liegt vielmehr in der Natur der Sache⁶⁸. Daher ist eine die Bewertungsunsicherheiten abbildende vorsichtige Bewertung gerade Ausdruck des Postulats einer realitätsgerechten Wertermittlung⁶⁹.

4. Rechtsanwendungsgleichheit

Der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG verlangt auch die gleiche Durchführbarkeit und Durchführung der Steuergesetze, da er sich lediglich realisieren lässt, wenn Gesetze tatsächlich gleichmäßig praktiziert werden⁷⁰. Somit besteht, über die Rechtssetzungsgleichheit hinausgehend, die Forderung nach Rechtsanwendungsgleichheit, da durch die Rechtsanwendungsgleichheit die Rechtsetzungsgleichheit erst realisiert wird⁷¹. Das bedeutet, dass die Steuerverwaltung in der Lage sein muss, ein Steuergesetz gleichmäßig durchzuführen. Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer nach den Regeln des BewG folgt, dass die Steuerverwaltung die Bewertungsregeln auch umsetzen bzw. kontrollieren können muss.

Wenn es Zufall ist, ob, wie und wann sich der gesetzliche Steueranspruch verwirklicht, waltet ungleiches Recht und die Legitimation der Gemeinlast zerfällt⁷². Das BVerfG vertritt eine ähnliche Auffassung. Es kommt zu dem Schluss, dass eine Steuerbelastung, die nahezu allein auf der Erklärungsbereitschaft des Steuerpflichtigen beruht, weil die Erhebungsregelungen Kontrollen der Steuererklärungen weitgehend ausschließen, nicht mehr alle trifft und damit die Lastengleichheit verfehlt⁷³.

Folglich muss die Erfüllung der gesetzlichen Steuerschuld durch hinreichende Kontrollmöglichkeiten abgesichert werden. Wenn die Befolgung eines Steuergesetzes weitgehend vom Verhalten der Steuerpflichtigen abhängt, ist es wenig hilfreich⁷⁴.

Somit lässt sich festhalten, dass sich die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer zumindest in der Weise praktizieren lassen muss, dass eine annähernde Gleichbelastung aller

⁶⁷ Vgl. Kapitel B.III.

⁶⁸ Lang, StuW 2008, 189, 194 f.

⁶⁹ Seer, GmbHR 2009, 225, 227.

⁷⁰ BVerfGE 84, 239, 268; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 359; Tipke, StuW 2007, 201, 212.

⁷¹ Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 101; Isensee, StuW 1994, 3, 8.

⁷² Isensee, StuW 1994, 3, 8.

⁷³ BVerfGE 84, 239, 271 f.

⁷⁴ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 360.

Steuerpflichtigen erreicht wird, die sich in gleichen wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen befinden.

Zur Erreichung der Gleichbelastung können Typisierungen notwendig sein⁷⁵.

II. Allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG)

Nach Art. 2 Abs. 1 GG hat jeder das Recht zur freien Entfaltung seiner Persönlichkeit. Die Besteuerung entzieht dem Steuerpflichtigen privatnütziges Eigentum und gibt es in staatliche Hand. Sie greift folglich in die Freiheit und das Eigentum ein⁷⁶.

Das Gebot der Gesetzmäßigkeit der Besteuerung stellt einen Schutz des Steuerpflichtigen vor der die Freiheit verletzenden Besteuerung dar⁷⁷. Es beinhaltet zwei Komponenten, den Vorbehalt des Gesetzes und den Vorrang des Gesetzes⁷⁸.

1. Vorbehalt des Gesetzes

Unter dem Vorbehalt des Gesetzes wird verstanden, dass die Auferlegung von Steuerlasten dem Gesetz vorbehalten ist. Sie ist nur zulässig, sofern und soweit sie durch Gesetz angeordnet ist. Die Festsetzung einer Steuer erfordert, dass ein gesetzlicher Tatbestand erfüllt ist, an den das Gesetz als Rechtsfolge eine Steuer knüpft (Tatbestandsmäßigkeit der Besteuerung). Allerdings muss sich auch die Rechtsfolge, d.h. die Steuer, aus dem Gesetz ergeben⁷⁹.

Der Gesetzesvorbehalt wird abgeleitet aus Art. 2 Abs. 1 GG. Demnach darf die ökonomische Handlungsfreiheit als Ausfluss der freien Entfaltung der Persönlichkeit nur eingeschränkt werden auf Grund der – durch verfassungsmäßige Gesetze verkörperten – verfassungsmäßigen Ordnung⁸⁰. Die Besteuerung schränkt die Freiheit – die Freiheit zu investieren, zu konsumieren, zu sparen – ein⁸¹. Daher ist eine Besteuerung außerhalb des Gesetzes verfassungswidrig. Daraus folgt, dass Exekutive und Judikative keine Steuern erfinden dürfen. Jede Steuer bedarf der gesetzlichen Grundlage.

Gesetzmäßigkeit der Besteuerung verlangt, dass sowohl der Tatbestand als auch die Rechtsfolge im Gesetz niedergelegt sein müssen. Steuerbeamte und Steuerrichter dürfen eine Steuer nicht nach ihrem Ermessen festsetzen, so dass sich auch die Höhe der Steuer aus dem Gesetz ergeben muss.

Ermächtigungen des Gesetzgebers an den Verordnungsgeber sind nur zulässig, wenn die Ermächtigung nach Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend bestimmt ist. Das ist sie lediglich, wenn sie Steuersubjekt,

⁷⁵ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 360; Vgl. Kapitel B. III.

⁷⁶ Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 80.

⁷⁷ Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 94.

⁷⁸ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 120; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 150.

⁷⁹ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 150.

⁸⁰ Schmidt-Bleibtreu, Hofmann, Hopfauf, Grundgesetz (2008), Art. 2 Rz 46; BVerfGE 9, 11; 87, 169.

⁸¹ Tipke, StuW 2007, 201, 202.

Steuerobjekt, die Bemessungsgrundlage und den Steuersatz festlegt (Tatbestandsmäßigkeit der Besteuerung)⁸².

2. Vorrang des Gesetzes

Der Vorrang des Gesetzes bezieht sich auf die Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns. Er besagt, dass Rechtsverordnungen und Verwaltungsakte nicht gegen das Gesetz verstoßen dürfen. Das Gesetzmäßigkeitsprinzip in seiner Ausprägung als Vorrang des Gesetzes enthält nicht nur ein Abweichungsverbot, sondern auch ein Anwendungsgebot⁸³. Die Finanzbehörden sind nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die gesetzlich geschuldeten Steuern fest- und durchzusetzen. § 85 AO verpflichtet die Finanzbehörden die Steuern nach Maßgabe der Gesetze festzusetzen und zu erheben sowie sicherzustellen, dass keine Steuern verkürzt werden. Unzulässig ist daher nicht nur die Besteuerung außerhalb des Gesetzes, sondern auch die Nichtbesteuerung trotz gesetzlicher Anordnung⁸⁴.

Finanzbehörden haben begrenzte Kapazitäten. Daher können sie nicht jeden Steuerfall detailliert auf alle nach dem Gesetz verwirklichten Steuerfolgen hin untersuchen⁸⁵. Diese Pflicht besteht auch nicht, da § 85 Satz 1 AO gebietet, dass die Finanzbehörde die Steuern sowohl nach Maßgabe des Gesetzes erheben muss als auch gleichmäßig⁸⁶. Eine gleichmäßige Erhebung wäre schwer möglich bei einer sehr detaillierten Untersuchung jedes einzelnen Steuerfalls.

Nach dem Vorrang des Gesetzes besitzen Finanzbehörden keine Willensfreiheit, d.h. sie dürfen keine autonomen Vereinbarungen mit Steuerpflichtigen treffen. Aus Art. 20 Abs. 3 GG folgt, dass sie lediglich in den durch das Gesetz gezogenen Grenzen agieren dürfen. Dies bedeutet, dass eine Finanzbehörde die Steuerbelastung eines Steuerpflichtigen nicht aushandeln darf. Sie darf auch nicht dem einseitigen Interesse des Steuerpflichtigen an einer möglichst niedrigen Steuerlast nachgeben, weil der Begriff Verwaltungsökonomie falsch verstanden wurde oder die Finanzbehörde zu bequem ist⁸⁷.

3. Bestimmtheitsprinzip

Der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Besteuerung wird konkretisiert durch das Gebot der Normenklarheit und – bestimmtheit⁸⁸. Es soll sicherstellen, dass die gesetzesausführende Verwaltung für ihr Verhalten steuernde und begrenzende Handlungsmaßstäbe vorfindet und dass die Gerichte die

⁸² Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2008), S. 129.

⁸³ Ossenbühl, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 101 Rz 4 f.

⁸⁴ Birk, StuW 1989, 212, 213.

⁸⁵ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 162.

⁸⁶ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 162.

⁸⁷ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 163.

⁸⁸ Birk, Steuerrecht (2008), § 2 Rz 175.

Rechtskontrolle durchführen können. Zudem soll sich der Bürger auf belastende Maßnahmen einstellen können.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass steuerbegründende Tatbestände so bestimmt sein müssen, dass der Steuerpflichtige möglichst die auf ihn entfallende Steuerlast vorausberechnen kann, um sein Verhalten danach ausrichten zu können⁸⁹. Daher muss ein Steuertatbestand nach Inhalt, Gegenstand, Zweck und Ausmaß bestimmt sein und sich vom Steuerpflichtigen erschließen lassen⁹⁰.

Diese sehr weit reichende Anforderung wird eingeschränkt, indem dem Bestimmtheitserfordernis schon dann genüge getan ist, wenn der Gesetzgeber die wesentlichen Bestimmungen, über die Steuer oder Abgabe, mit hinreichender Genauigkeit trifft. Demnach braucht er nicht über jede aufkommende Frage zu entscheiden, da er angesichts der Kompliziertheit und der Vielfalt der zu erfassenden Vorgänge auch häufig nicht dazu in der Lage sein wird⁹¹. Es ist vielmehr Aufgabe der Behörden und Gerichte, die bei Gesetzesanwendung mangels ausdrücklicher Regelung auftauchenden Zweifelsfragen mit Hilfe der anerkannten Auslegungsmethoden zu beantworten. Daher nimmt die Auslegungsbedürftigkeit einer gesetzlichen Regelung noch nicht ihre erforderliche Bestimmtheit⁹².

Es kann zudem nicht verlangt werden, dass Laien die Steuergesetze verstehen oder sogar die Steuern vorausberechnen können⁹³, da die abstrakte Gesetzessprache auf präzise Fachausdrücke angewiesen ist und somit nicht immer allgemeinverständlich sein kann⁹⁴. Es muss jedoch zumindest der fachkundige Berater in der Lage sein, die Vorschriften zu verstehen und zu handhaben⁹⁵.

Trotz dieser Einschränkungen der Bestimmtheit des Steuerrechts, muss es dennoch möglichst planbar sein⁹⁶. Daraus folgt, dass der Gesetzgeber um möglichst klare, bestimmte, in sich schlüssige (widerspruchsfreie), verständliche, einsichtige, exakt formulierte und in ihren Folgen möglichst voraussehbare Normen bemüht sein sollte⁹⁷.

Zwar erlaubt das Bestimmtheitsprinzip die Verwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen und von Generalklauseln, allerdings verbietet es belastende Gesetze, die zur Erreichung des Gesetzeszwecks untauglich sind⁹⁸.

⁸⁹ Seer, StuW 1995, 184, 186; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 138; Schmidt-Bleibtreu, Hofmann, Hopfauf, Grundgesetz (2008), Art. 2 Rz 41; Sachs, Grundgesetz (2003), Art. 20 Rz 128.

⁹⁰ Neumark, Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steuerpolitik (1970), S. 346; Birk, Steuerrecht (2008), § 2 Rz 175; Schmidt-Bleibtreu, Hofmann, Hopfauf, Grundgesetz (2008), Art. 20 Rz 85.

⁹¹ Schmidt-Bleibtreu, Hofmann, Hopfauf, Grundgesetz (2008), Art. 2 Rz 36; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 138.

⁹² Sachs, Grundgesetz (2003), Art. 20 Rz 127; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 138; Schmidt-Bleibtreu, Hofmann, Hopfauf, Grundgesetz (2008), Art. 20 Rz 40.

⁹³ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 140.

⁹⁴ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 8 Rz. 14; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 141.

⁹⁵ Benda, DStZ 1984, 159, 162; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 141; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 8 Rz. 14.

⁹⁶ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 142.

⁹⁷ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 143.

⁹⁸ Schmidt-Bleibtreu, Hofmann, Hopfauf, Grundgesetz (2008), Art. 20 Rz 86.

Für die Vorschriften des BewG bedeutet der Grundsatz der Bestimmtheit, dass die Regelungen möglichst eindeutig und zweifelsfrei aufeinander abgestimmt sein sollten und auftauchende Fragen zumindest mit anerkannten Auslegungsmethoden zu beantworten sein sollten⁹⁹. Insgesamt müssen sich die Bewertungsregeln an den im vorhergehenden Absatz genannten Kriterien messen lassen. Auch ein betriebswirtschaftliches Bewertungsverfahren sollte demnach möglichst klar, verständlich und widerspruchsfrei sein, da ansonsten erst recht keine Klarheit und Planbarkeit durch ein dieses Verfahren aufgreifendes BewG entsteht.

Vor allem sollte das Verfahren eine geringe Ergebnisstreuung aufweisen, also möglichst genau den gemeinen Wert bestimmen. Ist die Bandbreite des Intervalls, in dem die Ergebnisse liegen sehr groß, wird letztlich auch gegen den Bestimmtheitssatz verstoßen, da selbst der fachkundige Berater nicht in der Lage sein wird, die Bemessungsgrundlage im Voraus zu bestimmen.

Eng verbunden mit dem Grundsatz der Bestimmtheit ist die Forderung nach Transparenz von Steuergesetzen, die sich aus den Grundanforderungen der ökonomischen und rechtsstaatlichen Rationalität ergibt¹⁰⁰.

Die Transparenz fordert, dass Steuergesetze das technisch und rechtlich höchste Maß an Gemeinverständlichkeit aufweisen sollten¹⁰¹, d.h. möglichst genau, verständlich und klar formuliert sein sollten. Komplizierte und undurchschaubare Steuergesetze sorgen dafür, dass die Gerechtigkeit im Sinne der Gleichheit gestört wird, da nur der Wohlinformierte und gut Beratene die vom komplizierten Gesetz gewährten Möglichkeiten der Steuervermeidung ausschöpfen kann und auch die gleichmäßige Anwendung der Steuergesetze durch die Steuerverwaltung bei zu hoher Komplexität nicht mehr gegeben sein wird.

Ebenfalls eng verbunden mit dem Bestimmtheitsgrundsatz ist die Wohlfeilheit, die ebenfalls aus den Grundanforderungen der ökonomischen und rechtsstaatlichen Rationalität abgeleitet wird¹⁰². Unter Wohlfeilheit wird verstanden, dass die Kosten der Besteuerung möglichst niedrig sein sollen. Zu den betrachteten Kosten zählen die Aufwendungen, die der Staat zu zahlen hat (z.B. Aufwendungen für Finanzbeamte und Richter) und die Aufwendungen des Steuerpflichtigen für Arbeiten, die mit der Entrichtung der von ihm geschuldeten Abgaben zusammenhängen (z.B. Beratungsaufwand). Es wird folglich die Summe der Kosten betrachtet und nicht die Verteilung der Kosten zwischen der öffentlichen Finanzverwaltung und den Steuerpflichtigen.

Als Konsequenz der Wohlfeilheit sollten unnötig komplizierte bzw. unbestimmte Steuergesetze vermieden werden, die den Steuerpflichtigen beispielsweise aufgrund der Unbestimmtheit dazu veranlassen die Dienstleistungen von Steuerberatern aufzusuchen¹⁰³.

⁹⁹ V.a. i.R.d. Diskussion der Hierarchie der Bewertungsverfahren nach dem BewG n.F. wird dieser Aspekt zu betrachten sein; vgl. Kapitel D.I.

¹⁰⁰ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 8 Rz 14.

¹⁰¹ Neumark, Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steuerpolitik (1970), S. 346; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 349.

¹⁰² Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 8 Rz 15.

¹⁰³ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 8 Rz 15.

Daher sollte durch die Regeln des BewG die Bemessungsgrundlage so bestimmt werden, dass möglichst wenig Kosten bei der öffentlichen Finanzverwaltung und dem Steuerpflichtigen anfallen. Folglich sollten die Regelungen zur Bestimmung des Unternehmenswerts nicht regelmäßig wegen eines Mangels an Bestimmtheit den Einsatz von Sachverständigen erfordern. Außerdem sollten z.B. nicht mehrere Bewertungsmethoden angewendet werden müssen um den gemeinen Wert zu bestimmen, da so unnötige Zusatzkosten entstünden¹⁰⁴.

III. Einschränkungen

In den letzten beiden Abschnitten wurden verfassungsrechtliche Ansprüche an die Erbschaft- und Schenkungssteuer aufgezeigt. Diese Maßstäbe werden jedoch nicht immer eingehalten werden können, da z.B. die Ermittlung des gemeinen Werts im Rahmen einer Unternehmensbewertung sehr komplex sein kann. Eine hohe Komplexität kann dazu führen, dass die Finanzverwaltung unter Umständen nicht dazu in der Lage ist, in jedem einzelnen Bewertungsfall den gemeinen Wert genau zu ermitteln, so dass gegen die Rechtsanwendungsgleichheit verstoßen würde. Auch das Erreichen eines sehr klaren und leicht verständlichen Gesetzes, dürfte nur schwierig möglich sein, da die Unternehmensbewertung ohne Fachbegriffe nur schwer zu beschreiben ist. Es bedarf daher einer Abweichung bzw. eines Aufweichens der oben genannten Maßstäbe.

Dieses Abweichen wird dadurch begründet, dass auch eine von sachgerechten Prinzipien geprägte Ordnung praktikabel sein muss¹⁰⁵. Dies folgt vor allem aus den aus dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG abgeleiteten Kriterien der Belastungsgleichheit und der Rechtsanwendungsgleichheit¹⁰⁶.

Praktikabilität wird durch Anwendung von sachgerechten Prinzipien, durch das Vermeiden von Lenkungsnormen, durch klare, einfache Gesetzessprache, durch dauerhafte Gesetze und durch Vereinfachungszwecknormen gewährleistet. Von besonderem Gewicht für das Erreichen von Praktikabilität, im Rahmen der Ermittlung des gemeinen Werts durch Unternehmensbewertungsmethoden, sind Vereinfachungszwecknormen¹⁰⁷.

Eine Massenfall-Verwaltung, wie die Steuerverwaltung, ist auf Vereinfachungszwecknormen angewiesen¹⁰⁸. Vereinfachungszwecknormen sollen ein Massenverfahren, wie die Besteuerung, ermöglichen oder vereinfachen bzw. handhabbar machen und Überkompliziertheit und

¹⁰⁴ Vgl. Kapitel D.I bzgl. der Verwendung mehrerer Verfahren.

¹⁰⁵ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 348.

¹⁰⁶ Vgl. Kapitel B. I.3. und B.I.4.

¹⁰⁷ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 348 f.

¹⁰⁸ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 130.

Undurchführbarkeit bzw. einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand verhindern¹⁰⁹. Die Steuerverwaltung kann ihre Aufgabe nur bewältigen, wenn die anzuwendenden Gesetze möglichst unkompliziert sind¹¹⁰.

Zu den Vereinfachungszwecknormen zählen u.a. Typisierungen, Pauschalierungen oder Durchschnittssätze¹¹¹.

Erfasst der Gesetzgeber die „Normalfälle“ in einem Tatbestand und behandelt die davon abweichenden diesen gleich, spricht man von Typisierung. Eine Pauschalierung liegt vor, wenn die rechnerischen Grundlagen typisiert werden¹¹².

Vereinfachungszwecknormen zielen darauf ab, eine Steuer praktikabel und somit gerecht zu machen¹¹³. Allerdings wird durch Vereinfachungen die Einzelfallgerechtigkeit eingeschränkt, da die sich vom „Normalfall“ unterscheidenden Tatbestände wie der „Normalfall“ und nicht davon differenziert behandelt werden¹¹⁴. Durch Vereinfachungen resultiert somit ein Spannungsverhältnis zwischen der Steigerung der Praktikabilität und dem Verlust an Einzelfallgerechtigkeit¹¹⁵. Es könnte die Auffassung vertreten werden, dass eine Typisierung gegen das Gebot der Folgerichtigkeit verstößt, da die durch das Leistungsfähigkeitsprinzip angestrebte gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen durch eine Typisierung verfehlt wird¹¹⁶. Dem ist jedoch nicht zuzustimmen, da die Durchbrechung des sachgerechten Prinzips, d.h. des Leistungsfähigkeitsprinzips, nicht generell unzulässig ist, solange die daraus folgende Inkonsequenz durch ein anderes sachgerechtes Prinzip, wie z.B. das Praktikabilitätsprinzip, begründet wird¹¹⁷.

Der Gewinn an Praktikabilität durch Vereinfachungszwecknormen muss jedoch beschränkt werden, da ihr Einsatz nicht mit einem wesentlichen Verlust an Einzelfallgerechtigkeit einhergehen darf¹¹⁸.

Aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts geht hervor, dass für die Einführung einer Vereinfachung ein erkennbares Bedürfnis bestehen muss¹¹⁹. Außerdem dürfen nicht andere, weniger in die Einzelfallgerechtigkeit eingreifende, Lösungen ebenso praktikabel sein. Folglich darf die durch eine Typisierung entstehende Ungleichbehandlung nur unter Schwierigkeiten vermeidbar sein¹²⁰. Zudem dürfen durch Typisierungen keine wesentlichen, bedeutenden, intensiven Nachteile entstehen,

¹⁰⁹ Jachmann, StuW 1994, 347, 349; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 130.

¹¹⁰ Isensee, Die typisierende Verwaltung (1976), S. 155 ff.; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 348.

¹¹¹ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 4 Rz 132.

¹¹² Birk, Steuerrecht (2008), § 2 Rz 218.

¹¹³ Drüen, StuW 1997, 261, 270.

¹¹⁴ Arndt, Praktikabilität und Effizienz (1983), S. 52; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 349; Waldhoff, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 116 Rz 100.

¹¹⁵ Isensee, Die typisierende Verwaltung (1976), S. 16.

¹¹⁶ Drüen, StuW 1997, 261.

¹¹⁷ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 329.

¹¹⁸ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 349.

¹¹⁹ BVerfGE 71, 146, 157.

¹²⁰ BVerfGE 45, 376, 390; 63, 119, 128.

die einen größeren Kreis treffen¹²¹. Daher sollte der Gesetzgeber für die Vereinfachungen keine atypischen Fälle als Leitbild verwenden, sondern muss sich an der Normalität bzw. dem Durchschnitt orientieren¹²².

Handelt es sich jedoch um komplexe Sachverhalte, kann es vertretbar sein, dem Gesetzgeber zunächst das Recht zu größeren Typisierungen einzuräumen, damit er die erforderlichen Erfahrungen bzgl. ihrer Auswirkungen sammeln kann¹²³. Erst später müssen diese Typisierungen dann verfeinert werden.

Eine Typisierung ist gerechtfertigt, wenn eine differenzierende Behandlung ungleicher Sachverhalte einen unverhältnismäßig hohen Besteuerungsaufwand auslösen würde, d.h., wenn die Steuerverwaltungskosten ein angemessenes Verhältnis zu den Steuereinnahmen überschreiten würden. Außerdem sind Typisierungen gerechtfertigt, wenn eine aufwendige Tatsachenermittlung weniger Gleichheit im Belastungserfolg erreicht als eine Typisierung, weil z.B. die Steuerverwaltung mit der Tatsachenermittlung überfordert ist und daher keine gleichmäßige Belastung erfolgen kann¹²⁴.

Entscheidend ist die sich einstellende Belastungsgleichheit oder -verschiedenheit. Wird durch eine Typisierung mehr Belastungsgleichheit erreicht als ohne sie, ist die Gleichbehandlung von ungleichen Fällen in Grenzen hinzunehmen. In Grenzen bedeutet, dass sich keine unverhältnismäßigen Abweichungen ergeben dürfen. Weit auseinander liegende Fälle können nicht typisiert werden¹²⁵.

Die Bestimmung des gemeinen Werts im Rahmen der ErbStR darf somit auf Vereinfachungen zurückgreifen. Dies erscheint angebracht, da die im Rahmen der Ermittlung des gemeinen Werts notwendige Unternehmensbewertung sehr komplex sein¹²⁶ und ohne Typisierungen schnell undurchführbar werden kann. Allerdings müssen die oben aufgezeigten Schranken für Vereinfachungen eingehalten werden.

Für die Beurteilung der einzelnen Bewertungsverfahren resultiert daraus, dass sie besonders gut für die Ermittlung des gemeinen Werts geeignet sind, wenn sie einfach sind. Durch die Einfachheit wird die Notwendigkeit auf Typisierungen zurückzugreifen, die die Einzelfallgerechtigkeit einschränken, reduziert.

¹²¹ BVerfGE 21, 12, 27f.; 24, 174, 183.

¹²² Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts V (2007), § 118 Rz 99; BVerfGE 27, 142, 150; 39, 136, 339.

¹²³ BVerfGE 33, 171, 189f; BVerfGE 70, 1, 34; Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 351.

¹²⁴ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 355.

¹²⁵ Tipke, Die Steuerrechtsordnung I (2000), S. 356.

¹²⁶ Seer, StuW 2005, 353, 358.

C. Bewertungsmethoden

In diesem Kapitel werden betriebswirtschaftliche Verfahren der Unternehmensbewertung vorgestellt und auf ihre Eignung zur Ermittlung des gemeinen Werts geprüft. Im vorherigen Kapitel wurden bereits Anforderungen abgeleitet, die sich aus verfassungsrechtlichen Kriterien für Bewertungsmethoden ergeben.

In diesem Abschnitt werden die Bewertungsmethoden anhand wesentlicher Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (GoU) analysiert, die im ersten Teil abgeleiteten Anforderungen an die Bewertungsmethoden berücksichtigen.

Zunächst werden daher die Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung dargestellt. Anschließend werden Gesamtbewertungs-, Einzelbewertungs- und Mischverfahren beschrieben. Einen Überblick über die diskutierten Verfahren gibt die unten stehende Abbildung.

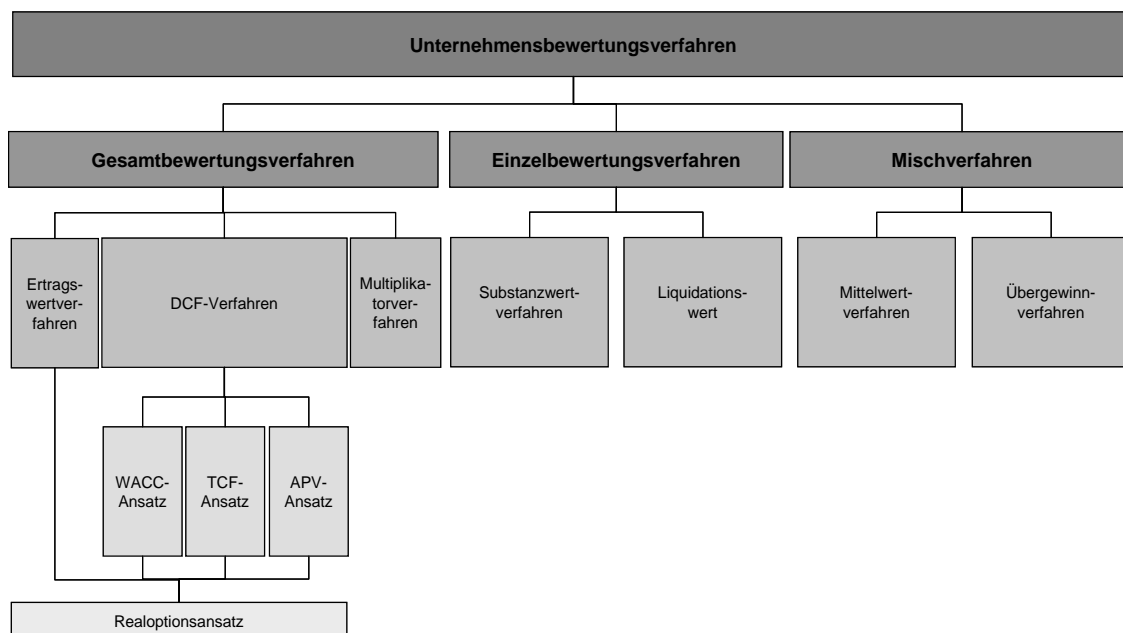


Abbildung 1: Betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertungsverfahren

Quelle: Eigene Darstellung

Nach der Darstellung der jeweiligen Verfahren, werden sie anhand der GoU analysiert.

I. Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung

In der Allgemeinen Betriebswirtschaftslehre wurden grundlegende Kriterien für die Durchführung von Unternehmensbewertungen erarbeitet¹²⁷, die auch in der Praxis durch das IDW angewendet werden¹²⁸. Diese Grundsätze sind als ein System anerkannter betriebswirtschaftlicher Normen der Unternehmensbewertung zu verstehen¹²⁹. Durch die Beachtung dieser Kriterien wird versucht, einen objektivierten, d.h. einen intersubjektiv nachvollziehbaren, Marktwert zu ermitteln¹³⁰.

Der grundlegende und primäre GoU ist die Frage nach dem Zweck der Bewertung¹³¹. Zur Berechnung des Marktwerts des Eigenkapitals (EK) muss eine Schätzung vorgenommen werden. Diese ist notwendig, da für den Wert eines Unternehmens die künftigen Zahlungsüberschüsse maßgeblich sind¹³². Selbst wenn für die Bestimmung des Unternehmenswerts nicht auf Planungsrechnungen, sondern auf vergangene Jahreserträge zurückgegriffen wird, sind Prognoseelemente in diesen vorhanden¹³³. Beispielsweise müssen nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB bei Rückstellungen für ungewisse, aber wahrscheinliche Verbindlichkeiten Wahrscheinlichkeiten geschätzt werden¹³⁴. Auch i.R.d. IFRS lassen sich Prognoseelemente aufzeigen¹³⁵.

Die daher für die Bewertung unumgängliche Schätzung liefert nur ein sinnvolles, d.h. überprüfbares, Ergebnis, wenn das Bewertungsziel vorgegeben ist. Folglich ist die Suche nach dem „wahren“ oder „tatsächlichen“ Unternehmenswert eine Suche nach dem zweckgerechten Verfahren¹³⁶. Eine Bewertung etwa für steuerliche Zwecke darf nicht nach den gleichen Grundsätzen erfolgen wie eine Bewertung, die den maximalen Kaufpreis für einen Käufer bestimmen soll. Die Berücksichtigung des Bewertungszwecks wird als Zweckadäquatsprinzip bezeichnet¹³⁷.

Der Zweck der Ermittlung des Unternehmenswerts im Erbschaftsteuerrecht ist die Ermittlung der Bemessungsgrundlage bzw. des gemeinen Werts¹³⁸. Da die für die Bewertung maßgeblichen Regeln aus dem Bewertungszweck abzuleiten sind¹³⁹, folgt, dass eine Bewertungsmethode möglichst einfach sein, die weiteren GoU erfüllen, eine geringe Streuung der Bewertungsergebnisse aufweisen und einen objektivierten Unternehmenswert liefern können sollte¹⁴⁰.

¹²⁷ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991).

¹²⁸ IDW S 1 n.F. 2005 aus: Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 742.

¹²⁹ Moxter, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1992), S. 48.

¹³⁰ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 66; Moxter, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1992), S. 48 f.

¹³¹ IDW S 1 (2005), Rz 17; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 5.

¹³² Kuhner, AG 2006, 713; Schulte, FR 2008, 341, 345; Vgl. Kapitel C.I und C.II.

¹³³ Henrichs, AG 2006, 698.

¹³⁴ BFH v. 19.10.2005 – XI R 64/04, DStR 2006, 371; Henrichs, AG 2006, 698, 699.

¹³⁵ Henrichs, AG 2006, 698, 702.

¹³⁶ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 33; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 66.

¹³⁷ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 5.

¹³⁸ Vgl. Kapitel B.I.2.

¹³⁹ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 7.

¹⁴⁰ Siehe Kapitel B.I.2, B.I.3, B.II.3 und B.III.

Vor allem Objektivität und Unkompliziertheit sind für steuerliche Zwecke wichtig¹⁴¹. Nach der Kölner Funktionenlehre der Unternehmensbewertung gilt die Ermittlung einer Bemessungsgrundlage für die Besteuerung als Nebenfunktion der Unternehmensbewertung¹⁴². Unten stehende Abbildung zeigt diese Einordnung.

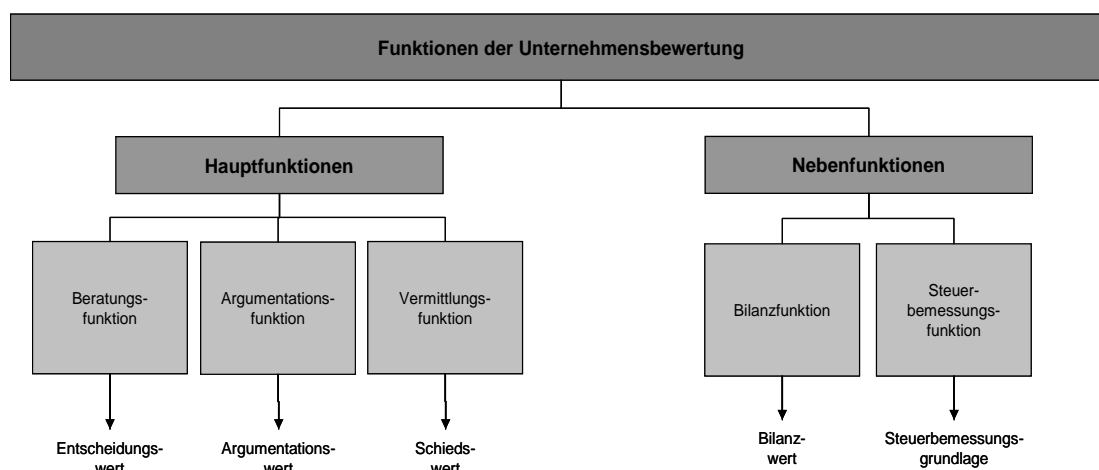


Abbildung 2: Funktionen der Unternehmensbewertung nach der Kölner Funktionenlehre
 Quelle: Kußmaul/Pfirmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 474

Bei der Ermittlung des Unternehmenswerts für erbschaftsteuerliche Zwecke steht die Steuerbemessungsfunktion im Vordergrund¹⁴³. Sie verlangt ebenfalls, dass Unternehmensbewertungsverfahren möglichst objektiv sein sollten, d.h. subjektive Komponenten und Ermessensspielräume sollten ausgeschlossen werden¹⁴⁴. Außerdem sind eine leichte Handhabung, d.h. ein möglichst geringer Aufwand, und die Nachprüfbarkeit der Bewertung wichtig¹⁴⁵.

Die Notwendigkeit der Bewertung der wirtschaftlichen Einheit stellt einen weiteren wichtigen Grundsatz dar¹⁴⁶. Das Gesamtbewertungsprinzip verlangt, dass das Zusammenwirken der einzelnen Bestandteile zum Erfolg des Unternehmens bewertet werden soll und nicht die einzelnen materiellen und immateriellen Bestandteile für sich selbst¹⁴⁷. Dabei erfolgt die Abgrenzung des Bewertungsobjekts

¹⁴¹ Moxter, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1992), S. 51.

¹⁴² Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2006), S. 24; Nölle, Grundlagen der Unternehmensbewertung (2005), S. 19.

¹⁴³ Nölle, Grundlagen der Unternehmensbewertung (2005), S. 21; ausführliche Diskussion der weiteren Funktionen bei: Kußmaul/Pfirmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 475.

¹⁴⁴ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 52; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 33 und S. 64.

¹⁴⁵ Kussmaul/Pfirmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 475; Nölle, Grundlagen der Unternehmensbewertung (2005), S. 19; Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- u. Kleinbetriebe (2004), S. 51.

¹⁴⁶ Moxter, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1992), S. 51.

¹⁴⁷ IDW S 1 (2005), Rz 18 f.; Moxter, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1992), S. 51; Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2006), S. 743.

nicht nach rechtlichen, sondern nach wirtschaftlichen Kriterien. D.h. es sollte der Gesamtkonzern und nicht jede Tochtergesellschaft einzeln bewertet werden¹⁴⁸.

Das Stichtagsprinzip besagt, dass die Unternehmensbewertung zeitpunktbezogen stattfinden soll. Der Unternehmenswert ist demnach mit den Informationen zu ermitteln, die am Bewertungsstichtag vorliegen¹⁴⁹.

In Verbindung mit dem Prinzip der Zukunftsbezogenheit folgt, dass lediglich die bei angemessener Sorgfalt erlangbaren Informationen über die für die Bewertung relevanten Zukunftserträge, die den Anteilseignern zukommen, maßgeblich sind. Somit sind nur Erträge zu berücksichtigen, die bereits hinreichend konkretisiert sind¹⁵⁰. Dadurch wird subjektives Ermessen begrenzt und es resultiert eine Objektivierung¹⁵¹. Dabei ist der Grad der Objektivierung abhängig vom Bewertungszweck. Für die Steuerbemessung wird ein hoher Grad der Objektivierung akzeptiert¹⁵².

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung ist die getrennte Bewertung von betriebsnotwendigem und nicht betriebsnotwendigem Vermögen¹⁵³. Der Grundsatz der Bewertung des betriebsnotwendigen Vermögens ist unterteilt in weitere Grundsätze¹⁵⁴, die für die Beurteilung der Bewertungsmethoden in dieser Arbeit von untergeordneter Bedeutung sind.

II. Gesamtbewertungsverfahren

Zu den Gesamtbewertungsverfahren zählen das Ertragswertverfahren, das Discounted-Cash-Flow-Verfahren und das Multiplikatorverfahren. Diese Verfahren bewerten die wirtschaftliche und nicht die rechtliche Einheit des Unternehmens als Ganzes. Im Folgenden wird zunächst auf das Ertragswertverfahren eingegangen. Anschließend werden das DCF-Verfahren und das Multiplikatorverfahren dargestellt und diskutiert.

¹⁴⁸ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 67.

¹⁴⁹ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 168; IDW S 1 (2005), Rz 22.

¹⁵⁰ Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 744; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 67.

¹⁵¹ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 172.

¹⁵² Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 173.

¹⁵³ Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 744; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 68; Vgl. Kapitel C.II.1.a.cc.

¹⁵⁴ IDW S 1 (2005), Rz 24 – 66; Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 742 ff.

1. Ertragswertverfahren

a) Darstellung

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Annahme, dass sich der Wert eines Unternehmens durch den Barwert der Erträge, die den Eigentümern bei Unternehmensfortführung und Veräußerung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens (NBV) aus dem Unternehmen zufließen, ergibt. Zur Ermittlung des Barwerts müssen die erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse mit dem Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden¹⁵⁵.

Zur Bestimmung des Unternehmenswertes sind somit die entziehbaren finanziellen Überschüsse, der Kapitalisierungszinssatz und der Wert des nicht betriebsnotwendigen Vermögens zu bestimmen bzw. zu prognostizieren:

$$\text{Wert} = \sum_{t=1}^T \frac{\text{Ertrag}_t}{(1+i)^t} + \underbrace{\frac{RW}{(i-g)^T}}_{\text{ewige Rente}} + \text{Wert}_{NBV}$$

Auf die Bestimmung der einzelnen Komponenten wird im Folgenden eingegangen.

aa) Erwartete Erträge

Um die erwarteten Erträge zu prognostizieren, wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens zunächst eine Vergangenheitsanalyse durchgeführt¹⁵⁶. Diese umfasst u.a. die Analyse von Verträgen und Rechtsverhältnissen, eine Analyse der Produkte und Märkte, der finanziellen Ergebnisse und deren Einflussfaktoren und eine Analyse der Stärken und Schwächen des Unternehmens¹⁵⁷.

Die auf die Vergangenheitsanalyse folgende Planung der zukünftigen Erträge wird in zwei Phasen aufgeteilt¹⁵⁸. Die erste Planungsphase wird als Detailplanungsphase bezeichnet und umfasst einen Zeitraum T von drei bis fünf Jahren¹⁵⁹. Es wird angenommen, dass die in diesem Zeitraum anfallenden Erträge relativ exakt prognostizierbar sind. Die Erträge für die zweite Planungsphase lassen sich aufgrund der zeitlichen Distanz zum Planungszeitpunkt nicht gut schätzen. Daher wird für diese Phase der Planung ein Restwert RW angesetzt, der auf den Erkenntnissen der Vergangenheitsanalyse und der ersten Planungsphase aufbaut¹⁶⁰. Dieser Restwert wird häufig als ewige Rente abgebildet, die ein

¹⁵⁵ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 77.

¹⁵⁶ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 122 ff.; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 160.

¹⁵⁷ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 16.

¹⁵⁸ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 162.

¹⁵⁹ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 168; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 162; z.T. werden auch abweichende Zeiträume von drei bis acht Jahren für die Länge der Detailplanungsphase angegeben: Kuhner, AG 2006, 713, 716.

¹⁶⁰ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 91; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 162.

Wachstum des Unternehmens in dieser Phase über einen Wachstumsfaktor g berücksichtigen kann¹⁶¹. Untersuchungen haben gezeigt, dass die ewige Rente einen wesentlichen Teil des Unternehmenswerts darstellen kann¹⁶².

Die Basis für die Prognose der zukünftigen Überschüsse bilden die in der Vergangenheit erzielten Cashflows oder Jahresüberschüsse. Diese müssen für eine möglichst genaue Prognose um Einflüsse bereinigt werden, die in der Zukunft nicht zwangsläufig eintreten werden. Zu solchen Einflüssen zählen u.a. Erträge und Aufwendungen aus dem nicht betriebsnotwendigen Vermögen, nicht periodengerechte oder außerordentliche Erträge und Aufwendungen¹⁶³. Ebenfalls korrigiert werden Geschäftsführergehälter¹⁶⁴.

Bei den Anpassungen wird vor allem auf die Ergebnisse der Vergangenheitsanalyse zurückgegriffen.

Aufbauend auf den bereinigten Vergangenheitswerten werden die zukünftigen Erträge durch eine Einnahmeüberschussrechnung (Cashflow des Unternehmens) oder eine Ertragsüberschussrechnung (Periodenerfolg des Unternehmens) prognostiziert¹⁶⁵. Der Cashflow lässt sich entweder direkt aus allen Zahlungen des Unternehmens oder indirekt aus der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) bestimmen¹⁶⁶. Für die Ertragsüberschussrechnung muss der Periodenerfolg aus der GuV bestimmt werden. Hierzu können das Gesamtkosten- oder das Umsatzkostenverfahren verwendet werden¹⁶⁷.

Voraussetzung für die Verwendung einer Ertrags- oder einer Einnahmeüberschussrechnung ist, dass das Unternehmen über eine Planungsrechnung verfügt¹⁶⁸. Da dies in der Praxis bei kleinen und mittelständischen Unternehmen häufig nicht der Fall ist, müssen die Erträge der Eigentümer derivativ aus dem prognostizierten Nach-Steuer-Periodenerfolg und den Veränderungen von Bilanzpositionen abgeleitet werden¹⁶⁹.

Von den prognostizierten Erträgen müssen zuletzt Einzahlungen des Unternehmenseigners (Einlagen, Kapitalerhöhungen) und persönliche Steuern des Unternehmenseigners zum Abzug gebracht werden¹⁷⁰.

In der Bewertungspraxis wird teilweise vereinfachend auf Vergangenheitserträge aus dem Rechnungswesen zurückgegriffen, die lediglich um außerordentliche und einmalige Einflüsse bereinigt und anschließend als Zukunftserträge fortgeschrieben werden¹⁷¹.

¹⁶¹ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 162.

¹⁶² Schleithoff, Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 86; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 162.

¹⁶³ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 161.

¹⁶⁴ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 90; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 32 und 89.

¹⁶⁵ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 159.

¹⁶⁶ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 38.

¹⁶⁷ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 24.

¹⁶⁸ IDW S 1 (2005), Rz 29; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 160.

¹⁶⁹ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 160.

¹⁷⁰ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 46.

¹⁷¹ AWH, Handbuch Unternehmensbewertung im Handwerk 4.1 (2008), S. 18.

bb) Kapitalisierungszinssatz

Durch das Diskontieren der zukünftigen Erträge mit dem relevanten Kapitalisierungszinssatz i werden die künftigen, zeitlich nacheinander anfallenden Überschüsse auf eine vergleichbare Größe zum Bewertungsstichtag transformiert.

Der Kapitalisierungszinssatz stellt die Rendite einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage dar, die als Vergleichsmaßstab herangezogen wird¹⁷². Die Alternativanlage sollte ein vergleichbares Risiko wie die eigentliche Investition aufweisen, die gleiche Laufzeit haben, die gleichen Steueraufwendungen verursachen und eine gleiche Ausschüttungspolitik aufweisen¹⁷³. Daher zählen zu den Komponenten des Kapitalisierungszinssatzes der Basiszinssatz, der Risikozuschlag, der Steuersatz und der Wachstumsabschlag¹⁷⁴.

$$i = \left[\underbrace{r_f}_{\text{Basiszins}} + \underbrace{\beta(r_M - r_f)}_{\text{Risikozuschlag}} \right] \left(1 - \underbrace{s}_{\text{Steuersatz}} \right)$$

Aufgabe des Basiszinssatzes r_f ist die Festlegung der Vergleichrendite zu einer risikofreien und fristadäquaten Anlage, da der Investor neben der Investition in ein Unternehmen auch in eine risikofreie Anlage investieren könnte¹⁷⁵. Bei der Bestimmung des Basiszinssatzes ist vom landesüblichen Zinssatz einer quasi risikofreien Kapitalmarktanlage auszugehen. Hierbei werden häufig die langfristig erzielbaren Renditen öffentlicher Anleihen angesetzt. Diese Anleihen haben keine unbegrenzte Lebensdauer, so dass keine tatsächliche Laufzeitäquivalenz zu einem unendlich lange fortgeführten Unternehmen besteht. Da Anleihen mit unbegrenzter Lebensdauer nicht gehandelt werden, wird in der Praxis i.d.R. auf Zinssätze von Staatsanleihen bester Bonität mit Laufzeiten von mehr als 10 Jahren zurückgegriffen¹⁷⁶.

Die in der Zukunft erwirtschafteten Erträge sind mit Unsicherheit behaftet. Um diese Erträge richtig zu bewerten, sind Risikoadjustierungen vorzunehmen¹⁷⁷. Die Risikoadjustierung wird üblicherweise beim Diskontierungszinssatz vorgenommen (Zinszuschlagsmethode)¹⁷⁸.

Für die Ermittlung des Risikozuschlags wird in der Praxis das Capital Asset Pricing Model (CAPM) verwendet¹⁷⁹. Nach dem CAPM ergibt sich der auf den Basiszinssatz aufzuschlagende Risikozuschlag aus dem Produkt der Marktrisikoprämie und dem Betafaktor β zur Gewichtung der Marktrisikoprämie.

¹⁷² Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 56; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 171.

¹⁷³ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 82 f.; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 155 - 202.

¹⁷⁴ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 171.

¹⁷⁵ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008); Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 172.

¹⁷⁶ Walter, Bewertung (2003), S. 75; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 172.

¹⁷⁷ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 173.

¹⁷⁸ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 79; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 173; Neben der Zinszuschlagsmethode existiert auch die Möglichkeit Sicherheitsäquivalente mit dem risikofreien Zins zu diskontieren: Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 75.

¹⁷⁹ Pankoke/Petersmeier, Der Zinssatz in der Unternehmensbewertung (2005), S. 107; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 105.

Unter der Marktrisikoprämie wird die Differenz zwischen der durchschnittlichen Marktrendite r_M und dem risikolosen Zinssatz r_f , dem Basiszinssatz, verstanden¹⁸⁰. Die durchschnittliche Marktrendite wird in der Praxis aus breit gestreuten Indizes, wie z.B. dem CDAX abgeleitet¹⁸¹. Welcher Index gewählt wird, ist abhängig von der Branche, in der das Unternehmen tätig ist. Falls es ein Unternehmen aus dem Technologiebereich ist, sollte beispielsweise der TecDax als Index gewählt werden¹⁸².

Der Betafaktor beschreibt wie stark die Unternehmensrendite der Wertentwicklung des Gesamtmarktes folgt¹⁸³. Ein positives Beta bedeutet eine gleichgerichtete Renditeänderung von Wertpapier und Gesamtmarkt, ein negatives Beta entsprechend, eine gegenläufige Renditeentwicklung. Die Ableitung des Betas für nicht börsennotierte Unternehmen, und somit für die Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen, wird in der Praxis auf Basis von vergleichbaren börsennotierten Unternehmen vorgenommen¹⁸⁴. Die dafür betrachteten Unternehmen sollten eine ähnliche Risikostruktur wie das zu bewertende Unternehmen aufweisen (gleiche Branche, Größe, Umsatzstruktur). Eine weitere Möglichkeit das Beta eines nicht börsennotierten Unternehmens zu ermitteln, ist der Rückgriff auf Branchenbetas, die z.B. von der Deutschen Börse AG oder Datenanbietern wie Bloomberg berechnet werden¹⁸⁵.

Überschüsse aus der Alternativanlage unterliegen ebenfalls der Besteuerung. Daher ist im Kapitalisierungszinssatz die persönliche Ertragsteuerbelastung der Eigentümer abzubilden. In der Praxis wird typisierend von einer Ertragsteuerbelastung s von 35 % ausgegangen¹⁸⁶.

Der Kapitalisierungszinssatz ist demnach die Summe des risikolosen Basiszinssatzes nach persönlicher Ertragsteuer und einer Risikoprämie nach persönlicher Ertragsteuer. Die Risikoprämie nach persönlicher Ertragsteuer ermittelt sich aus dem unternehmensindividuellen Betafaktor und der Marktrisikoprämie nach persönlicher Ertragsteuer¹⁸⁷.

Da i.d.R. die Annahme eines nach der Detailplanungsphase noch weiter wachsenden Unternehmens getroffen wird, wird der Kapitalisierungszinssatz der Phase 2 häufig um einen Wachstumsabschlag g bereinigt¹⁸⁸.

Da das CAPM einige in der Realität nicht zutreffende Annahmen verwendet um den Risikozuschlag zu berechnen, dient das CAPM nach Ansicht des IDW lediglich als Orientierungsgröße und kann eine

¹⁸⁰ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 105; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.194.

¹⁸¹ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.194.

¹⁸² Walter, Bewertung (2003), S. 91.

¹⁸³ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.194.

¹⁸⁴ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 108; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.195.

¹⁸⁵ Pankoke/Petersmeier, Der Zinssatz in der Unternehmensbewertung (2005), S. 119; Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 108.

¹⁸⁶ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 227; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 175; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2005), S. 105.

¹⁸⁷ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 175.

¹⁸⁸ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 84; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 177.

einzelfallbezogene, unternehmensindividuelle Risikoeinschätzung des Wirtschaftsprüfers nicht ersetzen¹⁸⁹. Laut IDW wird ein Wert in Höhe von 4 % bis 5 % für die Marktrisikoprämie empfohlen¹⁹⁰. Werden die persönlichen Ertragsteuern mit berücksichtigt, beläuft sich die Marktrisikoprämie nach persönlicher Ertragsteuer auf 5,0 % bis 6,0 %. Diese ist mit dem unternehmensindividuellen Betafaktor zu multiplizieren, um den Risikozuschlag zu ermitteln¹⁹¹.

cc) Nicht betriebsnotwendiges Vermögen

Ein Vermögensteil zählt zum nicht betriebsnotwendigen Vermögen, wenn er nicht für das Erreichen des Unternehmenszwecks notwendig ist. Folglich zählen z.B. vermietete Werkswohnungen, Reservegrundstücke, Wertpapierbestände oder Kunstbesitz zum nicht betriebsnotwendigen Vermögen eines produzierenden Unternehmens¹⁹².

Das nicht betriebsnotwendige Vermögen ist i.R.d. Ertragswertverfahrens gesondert vom betriebsnotwendigen Vermögen zu bewerten. Für das nicht betriebsnotwendige Vermögen kann entweder der Liquidations- oder der Fortführungswert angesetzt werden¹⁹³. Der Liquidationswert ergibt sich aus dem Barwert der fiktiven Einzelveräußerungserlöse unter Abzug der Veräußerungsnebenkosten und der Ertragssteuern für Unternehmen und Eigentümer¹⁹⁴. Der Fortführungswert entspricht dem Barwert der finanziellen Überschüsse bei Verbleib dieser Vermögensbestandteile im Unternehmen¹⁹⁵. Für den Wertansatz ist der höhere der beiden Werte (Liquidations- oder Fortführungswert) anzusetzen.

b) Diskussion

Das Ertragswertverfahren wird vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), neben dem Discounted Cashflow Verfahren, als geeignetes Verfahren für die Unternehmensbewertung angesehen¹⁹⁶ und ist das in Deutschland vorherrschende Verfahren für die Unternehmensbewertung¹⁹⁷. Daher bietet es sich, als ein in der Praxis verwendetes Verfahren, für die Ermittlung eines marktnahen Werts an.

¹⁸⁹ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S.93 f.; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 174.

¹⁹⁰ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 175.

¹⁹¹ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 175.

¹⁹² Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 97; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 168.

¹⁹³ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 167.

¹⁹⁴ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 77.

¹⁹⁵ Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 167.

¹⁹⁶ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 77; Serf, Ertragswertverfahren (2005), S. 157.

¹⁹⁷ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 39; Mokler, Ertragswert- und Discounted Cash-flow-Verfahren im Vergleich (2005), S. 215; Weit verbreitet aber nicht vorherrschend, in: Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 779 f.

Die GoU werden vom Ertragswertverfahren weitestgehend erfüllt. Es wird zwischen betriebsnotwendigem und nicht betriebsnotwendigem Betriebsvermögen unterschieden. Außerdem ist durch die Betrachtung zukünftiger Erträge das Stichtagsprinzip erfüllt. Da es sich um ein Gesamtbewertungsverfahren handelt, wird zudem die wirtschaftliche Einheit bewertet.

Kritisch ist die Objektivität, die durch das Bewertungszweckprinzip gefordert wird, zu beurteilen. Es ergeben sich zwei Problembereiche, die nicht objektiv sind: a) die Ermittlung der Zukunftserfolge und b) die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes¹⁹⁸.

Bei der Bestimmung des Zukunftserfolgs müssen einerseits die zukünftigen Ergebnisse auf Unternehmensebene geschätzt werden und andererseits muss ermittelt werden, inwieweit diese Ergebnisse an die Eigner ausgeschüttet werden können. Hier ist aufgrund der notwendigen Prognose¹⁹⁹ ein Ermessensspielraum für den Bewertenden gegeben²⁰⁰. Von Nachteil ist zudem, dass ein Großteil des Unternehmenswerts im Restwert enthalten sein kann, der in Form einer ewigen Rente einem sehr großen Ermessensspielraum unterliegt.

Auch die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes ist nicht objektiv, da dem Bewertenden bei der Wahl des risikofreien Basiszinssatzes²⁰¹ und bei der Ermittlung des Risikozuschlags ein Ermessensspielraum zukommt²⁰². Sowohl die Wahl bzw. die Berechnung des Betafaktors als auch die Bestimmung der durchschnittlichen Marktrendite können durch den Bewertenden beeinflusst werden, da er z.B. für die durchschnittliche Markrendite einen Index wählen kann und ihm auch keine Vorgaben bezüglich der Zeitdauer, über die der Durchschnitt gebildet werden muss, gegeben werden. Die Objektivität der Bewertung ist daher nicht gegeben.

Die Zukunftserträge lassen sich, sofern Planungsrechnungen vorhanden sind, aus dem betrieblichen Rechnungswesen ermitteln²⁰³. Dennoch sind die Durchführung einer Vergangenheitsanalyse und die Komplexität bei der Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes für die leichte Handhabung nachteilig. Auch die Abgrenzung zwischen betriebsnotwendigem und NBV dürfte nicht immer einfach und objektiv durchzuführen sein²⁰⁴. Daher ist die Komplexität dieses Verfahrens sehr groß²⁰⁵. Auch die Nachprüfbarkeit der getroffenen Annahmen ist wegen der großen Komplexität des Verfahrens schwierig. Die komplizierte Handhabung könnte zu einem Verstoß gegen die Rechtsanwendungsgleichheit²⁰⁶ führen, da eine gleichmäßige Anwendung des Ertragswertverfahrens durch die Steuerbehörden schwierig ist.

¹⁹⁸ Kuhner, AG 2006, 713, 715; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 82; Moxter, Grundsätze der Unternehmensbewertung (1991), S. 34.

¹⁹⁹ Henrichs, AG 2006, 698, 699 ff.

²⁰⁰ Kuhner, AG 2006, 713, 716; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 121; Vgl. Kapitel C.I.

²⁰¹ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 254.

²⁰² Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 318.

²⁰³ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 81.

²⁰⁴ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 97.

²⁰⁵ Barthel, DB 1996, 149.

²⁰⁶ Vgl. Kapitel B.I.4.

Aufgrund der großen Ermessensspielräume bei der Bewertung wird auch der Unternehmenswert regelmäßig in einem breiten Intervall liegen und somit eine breite Streuung der Ergebnisse vorliegen. Diese Tatsache könnte zu Verstößen gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Belastungsgleichheit führen²⁰⁷.

Wegen der breiten Streuung der Ergebnisse, der mangelnden Objektivität und der schweren Handhabung ist das Ertragswertverfahren, in der oben dargestellten Form, nicht für eine Unternehmensbewertung im Steuerrecht geeignet.

Allerdings kann durch Vereinfachungen Objektivierung erreicht werden²⁰⁸. Dafür sollte mit objektivierten Erträgen und Kapitalisierungssätzen gearbeitet werden. Dies wird als Ertragswertobjektivierung bezeichnet. Für die Objektivierung der Erträge kann z.B. auf Vergangenheitserträge zurückgegriffen werden²⁰⁹. Der Kapitalisierungszinssatz müsste dem Bewertenden vorgegeben werden, um objektiv zu sein²¹⁰. Durch diese Vereinfachungen würde die Handhabung des Verfahrens gesteigert und auch die Streuung der Bewertungsergebnisse eingeschränkt.

Allerdings erfolgt durch Ertragswertobjektivierung auch ein Abweichen vom gemeinen Wert, da in der Praxis Zukunftserträge betrachtet werden. Der AWH Standard zeigt jedoch, dass zumindest in Teilen der Praxis ebenfalls Vergangenheitswerte verwendet werden. Zusätzlich ist ein Abweichen vom gemeinen Wert nicht unzulässig, solange dadurch eine gleichmäßigere Besteuerung der Steuerpflichtigen erzielt wird als ohne Vereinfachungen²¹¹. Somit folgt, dass Ertragswertobjektivierung für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage geeignet ist²¹².

2. Discounted-Cash-Flow-Verfahren

a) Darstellung

Die Grundidee des DCF-Verfahren ist, wie beim Ertragswertverfahren, eine Bestimmung des Werts zukünftiger Zahlungsströme durch Diskontierung mit dem Zinssatz i auf den Bewertungsstichtag²¹³. Anstelle von Erträgen werden Cashflows (CF) diskontiert²¹⁴.

²⁰⁷ Vgl. Kapitel B.I.3.

²⁰⁸ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 33.

²⁰⁹ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 34.

²¹⁰ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 34.

²¹¹ Vgl. Kapitel B.III.

²¹² Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 34.

²¹³ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.187.

²¹⁴ Von Ahsen/ de Witt, Analyseschritte zur Ermittlung des Zukunftserfolgs (2005), S. 142; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.187.

DCF-Verfahren lassen sich in Brutto- und Netto-Cashflow Verfahren aufteilen. Brutto-Cashflow Verfahren bestimmen den Unternehmenswert indirekt, indem zunächst der Wert des Gesamtkapitals und anschließend der Wert des Eigenkapitals, durch Subtraktion des Fremdkapitals (FK) vom Gesamtkapital, bestimmt werden. Bei Brutto-Cashflow Verfahren stehen die an alle Kapitalgeber, Anteilseigner und Fremdkapitalgeber, ausschüttbaren Free-Cashflows im Mittelpunkt²¹⁵. Das Netto-Cashflow Verfahren betrachtet den an den Anteilseigner ausschüttbaren Netto-Cashflow und bestimmt direkt den Unternehmenswert. Es entspricht weitestgehend dem Ertragswertverfahren²¹⁶ und wird daher nicht weiter erläutert.

Die Brutto-Cashflow Verfahren lassen sich unterteilen in den Weighted Average Cost of Capital (WACC) Ansatz, den Total-Cashflow (TCF) Ansatz und den Adjusted Present Value (APV) Ansatz²¹⁷.

aa) Weighted Average Cost of Capital Ansatz

Der WACC Ansatz ist der in der Praxis am weitesten verbreitete Ansatz der Bruttoverfahren²¹⁸. Bei diesem Ansatz wird der Brutto-Cashflow (BCF) mit den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten von Eigen- und Fremdkapital, dem WACC, abgezinst.

Die bewertungsrelevanten Überschüsse sind die BCF an die Eigentümer und Fremdkapitalgeber, die die Unternehmenssteuerersparnis aufgrund der Abzugsfähigkeit der Fremdkapitalzinsen (Tax Shield) vom zu versteuernden Ergebnis nicht berücksichtigen²¹⁹. Sie werden mit den gewichteten Kapitalkosten für Eigen- und Fremdkapital diskontiert²²⁰.

Die Ermittlung der Eigenkapitalkosten r_{EK} erfolgt in der Praxis, wie beim Ertragswertverfahren, über das Capital Asset Pricing Model (CAPM)²²¹.

Die Fremdkapitalkosten r_{FK} berechnen sich aus dem risikolosen Zins r_f zuzüglich einer Risikoprämie (Credit Spread, CS). Sie können direkt den öffentlichen Kapitalmarktinformationen entnommen werden, wenn Anleihen des Unternehmens am Kapitalmarkt notiert sind oder das Unternehmen über

²¹⁵ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 101; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.188 f.

²¹⁶ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 29; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S. 205.

²¹⁷ Der APV Ansatz wird nicht weiter erläutert, da er in der Praxis kaum angewendet wird: Vgl. Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.204.

²¹⁸ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 24; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.189.

²¹⁹ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.190; Vgl. Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 117 zur Ermittlung der BCF bzw. FCF.

²²⁰ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 25; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.191.

²²¹ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb.

ein Unternehmensrating verfügt²²². Ist beides nicht der Fall, wird in der Praxis häufig auf die sich aus den Jahresabschlüssen ergebenden durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zurückgegriffen²²³. Der Zinsaufwand ist ertragsteuerlich abzugsfähig, so dass sich die Fremdkapitalkosten um den Grenzsteuersatz τ vermindern (Tax Shield).

$$r_{FK} = (r_f + CS) * (1 - \tau)$$

Der WACC setzt sich zusammen aus den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten, die sich aus den Kosten für das Eigen- und Fremdkapital und den Marktwerten des Eigen- und Fremdkapitals ergeben.

$$WACC = r_{EK} * \frac{EK_{MW}}{EK_{MW} + FK_{MW}} + r_{FK} * \frac{FK_{MW}}{EK_{MW} + FK_{MW}}$$

Da der Marktwert des Eigenkapitals erst am Ende der Bewertung feststeht, ergibt sich ein Zirkularitätsproblem. Dieses wird gelöst, indem anstatt des tatsächlichen Marktwert des Eigenkapitals, der Marktwert des Eigenkapitals laut Zielkapitalstruktur verwendet wird²²⁴.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden für den Marktwert des Fremdkapitals angesetzt²²⁵.

²²² Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.196.

²²³ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 105; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.196.

²²⁴ Walter, Bewertung (2003), S. 80; Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.197.

²²⁵ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.200.

bb) Total-Cashflow Ansatz

Der Total-Cashflow (TCF) Ansatz unterscheidet sich vom WACC Ansatz dadurch, dass der TCF dem BCF zuzüglich der Unternehmenssteuerersparnis wegen anteiliger Fremdfinanzierung entspricht²²⁶. Somit bedarf es nicht mehr der Berücksichtigung der Tax Shields im Kapitalkostensatz. Die zu verwendenden Formeln bleiben daher die gleichen, bis auf die Tatsache, dass der BCF durch den TCF ersetzt wird und der WACC bzgl. der Fremdkapitalkosten nicht mehr um den Faktor $(1-\tau)$ gemindert wird²²⁷. In Deutschland hat sich der TCF Ansatz gegenüber dem WACC Ansatz durchgesetzt, da auf Ebene des TCF die Besonderheiten des deutschen Steuersystems einfacher zu berücksichtigen sind²²⁸.

cc) Realoptionsansatz

Der Realoptionsansatz baut auf dem Ertragswert- oder dem DCF-Verfahren auf²²⁹, denen die Vorstellung einer statischen Umwelt zugrunde liegt. Das bedeutet, dass die Handlungsstrategie des Managements auch bei sich ändernden Umfeldbedingungen nicht angepasst wird²³⁰.

Im Gegensatz dazu werden bei der Realoptionsbewertung die Handlungsalternativen des Managements eines Unternehmens bewertet. Der Wert der Handlungsalternativen entsteht durch später zu treffende Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen²³¹. Bestehen erhebliche Handlungsspielräume des Managements und ist die Unternehmensentwicklung unsicher, hat die Ausnutzung von Flexibilität, um das Gewinnpotential zu erhöhen oder die Verlustrisiken zu begrenzen, eine wertsteigernde Auswirkung²³².

Für die Bewertung wird auf Bewertungskonzepte der Optionspreistheorie zurückgegriffen, z.B. auf das statistische Binomialmodell oder das analytische Black-Scholes-Modell²³³. Der Unternehmenswert ergibt sich aus dem im Zahlungsstromverfahren (Ertragswert- oder DCF-Verfahren) ermittelten Basiswert zzgl. des Wertes der Realoption²³⁴.

Bei der praktischen Umsetzung des Realoptionsansatzes existieren zahlreiche Schwierigkeiten²³⁵. Beispielsweise ist es schwierig, die verfügbaren Handlungsmöglichkeiten zu identifizieren und zu bewerten²³⁶. Außerdem muss sichergestellt werden, dass Doppelbewertungen vermieden werden, d.h.

²²⁶ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 117.

²²⁷ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.203.

²²⁸ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S. 203.

²²⁹ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 21; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 126.

²³⁰ Adams/Rudolf, Unternehmensbewertung auf der Basis von Realoptionen (2006), S. 339.

²³¹ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 127.

²³² Walter, Bewertung (2003), S. 140; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 127.

²³³ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 135.

²³⁴ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 102.

²³⁵ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 127.

²³⁶ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2001), S. 28 f.

Ertragspotenziale, die bereits im CF eingerechnet sind, dürfen nicht zusätzlich in die Optionsbewertung einfließen. Des Weiteren sind im Rahmen des Binomialmodell Wahrscheinlichkeiten zu schätzen, die nicht objektiv, sondern lediglich subjektiv bestimmbar sind²³⁷.

b) Diskussion

Das DCF-Verfahren ist das am häufigsten verwendete Verfahren im angelsächsischen Raum und gehört zu den Standardverfahren der Unternehmensbewertung²³⁸. Das angesprochene Zirkularitätsproblem bei der WACC Ermittlung führt zu einem zusätzlichen Ermessensspielraum bei der Bestimmung des Kapitalisierungszinses. Wegen der Ähnlichkeit zum Ertragswertverfahren ergibt sich das gleiche Ergebnis bzgl. der Eignung für die Ermittlung einer steuerlichen Bemessungsgrundlage²³⁹.

Der Realloptionsansatz wird in der Bewertungspraxis im Vergleich zu Ertragswertverfahren- und DCF-Verfahren selten verwendet²⁴⁰. Demnach wird er auch nur in wenigen Fällen zu einem marktnahen Wert führen und ist daher aus dieser Sicht weniger geeignet als das Ertragswerts- oder das DCF-Verfahren.

Zudem ist dieses Verfahren schwierig durchführbar, da der Basiswert und der Optionswert zu ermitteln sind. Durch den großen Ermessensspielraum bei der Bestimmung von zukünftigen Handlungsoptionen ist eine große Streuung der Ergebnisse möglich. Außerdem wird dadurch keine Objektivität erreicht. Auch die Schätzung von Wahrscheinlichkeiten im Rahmen der Bewertung mindert die Objektivität²⁴¹. Aufgrund der nicht präzise bestimmbaren Handlungsalternativen und der großen Streuung der Bewertungsergebnisse verstößt dieses Verfahren gegen das Bestimmtheitsprinzip²⁴².

Daher ist der Realloptionsansatz ungeeignet zur Ermittlung einer steuerlichen Bemessungsgrundlage.

3. Multiplikatorverfahren

a) Darstellung

Die Grundidee des Multiplikatorverfahrens ist, den Wert eines Unternehmens bzw. seiner Aktien aus einem Kennzahlenvergleich mit anderen vergleichbaren Unternehmen zu ermitteln²⁴³. Aus der Bewertung vergleichbarer Unternehmen bzw. vergleichbarer Transaktionen wird dabei auf den Wert des zu bewertenden Unternehmens geschlossen²⁴⁴.

²³⁷ Adams/Rudolf, Unternehmensbewertung auf Basis von Realoptionen (2005), S. 361; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2001), S. 28.

²³⁸ Schacht/Fackler, Discounted Cash-flow-Verfahren (2005), S.187; Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 779.

²³⁹ Vgl. Kapitel C.II.1.b.

²⁴⁰ Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 779.

²⁴¹ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 135.

²⁴² Vgl. Kapitel B.II.3; auch Typisierungen können nicht verwendet werden, da bei der Vielzahl unterschiedlicher Handlungsoptionen keine Orientierung am Durchschnitt möglich ist.

²⁴³ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 139.

²⁴⁴ Walter, Bewertung (2003), S. 103; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 113.

$$\text{Unternehmenswert} = \text{Erfolgsgröße} * \text{Multiplikator}$$

Die Erfolgsgröße ist eine für den Zweck der Bewertung ausgewählte Bezugsgröße des Bewertungsobjekts, wie z.B. Umsatz, EBIT, EBITDA, Jahresüberschuss, CF oder Anzahl der Kunden²⁴⁵. Die Erfolgsgröße bezieht sich üblicherweise auf das aktuelle oder das nächste Geschäftsjahr²⁴⁶. Der Multiplikator ist ein aus Daten von Vergleichsunternehmen, vergleichbaren Transaktionen oder Branchenmultiplikatoren ermittelter Faktor²⁴⁷. Dieser Faktor ist ein Verhältnis aus dem Wert und der Erfolgsgröße von einem oder mehreren vergleichbaren Unternehmen²⁴⁸.

In Abbildung 3 sind die beschriebenen Zusammenhänge nochmals grafisch dargestellt.

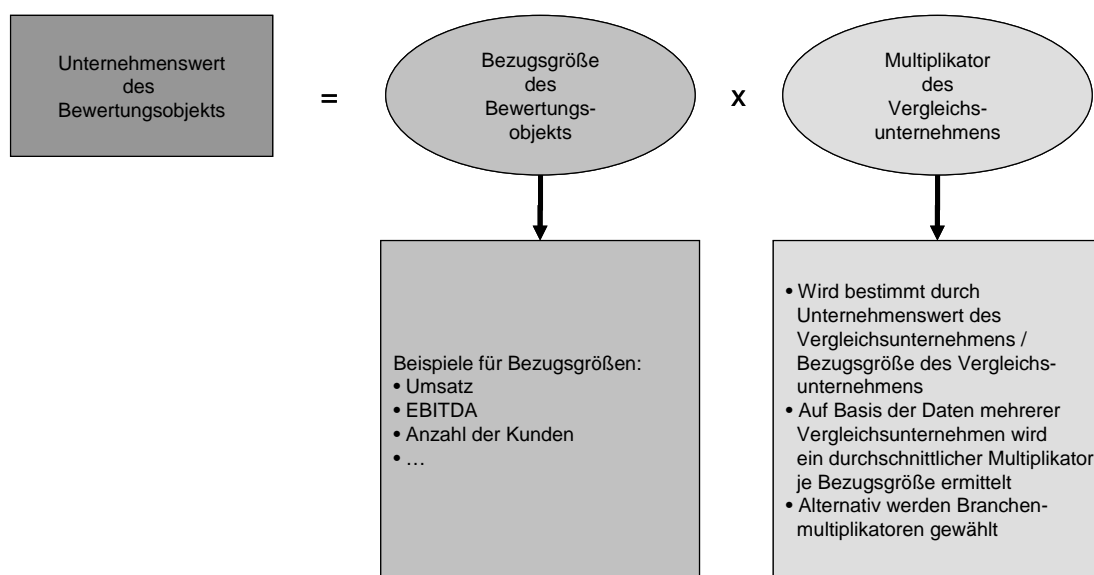


Abbildung 3: Multiplikatorverfahren

Quelle: Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 211

Die Multiplikatoren werden nach Equity- und Entity-Multiplikatoren unterschieden²⁴⁹.

Equity-Multiplikatoren bewerten das Eigenkapital, entweder das gesamte Eigenkapital oder einzelne Aktien, und verwenden Erfolgsgrößen nach Zinsen und Kapitalgrößen exklusive Fremdkapital. Entity-Multiplikatoren bewerten die Summe aus EK und FK und verwenden Erfolgsgrößen vor Zinsen und Kapitalgrößen inklusive Fremdkapital²⁵⁰.

²⁴⁵ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 145; Walter, Bewertung (2003), S. 109.

²⁴⁶ Walter, Bewertung (2003), S. 108; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 113.

²⁴⁷ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 113; Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 145.

²⁴⁸ Walter, Bewertung (2003), S. 104.

²⁴⁹ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 114.

²⁵⁰ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 150.

Zu den Equity-Multiplikatoren zählen u.a. das Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV), das Kurs-Umsatz-Verhältnis und das Kurs-CF-Verhältnis (KCV)²⁵¹.

Das KGV ist das Verhältnis von Kurs je Aktie zum Gewinn nach Steuern je Aktie bzw. das Verhältnis von Marktkapitalisierung zum Gewinn nach Steuern²⁵². Der Marktwert des Eigenkapitals bestimmt sich beim KGV wie folgt:

$$\text{Marktwert}_{EK} = \text{Gewinn} * \text{KGV}$$

Als Erfolgsgröße des Bewertungsobjekts ist der Gewinn nach Steuern zu betrachten. Nachteil des KGV ist, dass der Gewinn durch unterschiedliche Auslegung der Bilanzierungsstandards eine gestaltbare Größe ist und dass unterschiedliche Rechnungslegungsvorschriften länderübergreifende Vergleiche erschweren²⁵³.

Beim Kurs-Umsatz-Verhältnis wird der Umsatz des Bewertungsobjekts mit einem Kurs-Umsatz-Multiplikator multipliziert, um den Wert des Eigenkapitals zu ermitteln. Folglich ist der Wert ein Vielfaches des Umsatzes²⁵⁴. Entsprechend der vorangegangenen Multiplikatoren wird beim KCV der Cashflow mit einem Kurs-CF-Multiplikator multipliziert²⁵⁵.

Für die Entity-Multiplikatoren ist der Enterprise Value (EV), der die Summe aus den Marktwerten des Eigenkapitals und des Fremdkapitals bildet, die Bezugsgröße für alle operativen Ergebnisgrößen²⁵⁶. Zu den Entity-Multiplikatoren zählen u.a. EV/EBIT und EV/EBITDA²⁵⁷. Der EV des Bewertungsobjekts ergibt sich hier aus dem Produkt des EBIT, also dem Ertrag vor Steuern und Zinsen des zu bewertenden Unternehmens, und dem EBIT Multiplikator, der das Verhältnis des EV zum EBIT eines Vergleichsunternehmens darstellt²⁵⁸. Beim EV/EBITDA wird das EBITDA als Erfolgsgröße betrachtet und mit einem EBITDA Multiplikator multipliziert²⁵⁹.

Neben dem Gewinn oder anderen Überschussgrößen werden weitere Vergleichszahlen als Erfolgsgrößen verwendet. Es gibt z.B. spezielle mengenmäßige Multiplikatoren²⁶⁰. Bei diesen Multiplikatoren wird an eine branchentypische Kennziffer angeknüpft, die sich auf den jeweiligen Teilmärkten als relevant durchgesetzt hat. Für einen Verlag wird z.B. die Anzahl der Abonnenten bzw. die Auflage herangezogen, die anschließend mit einem branchenüblichen Faktor multipliziert wird. Für Biotechnologieunternehmen wird die Anzahl der Produkte in der Pipeline als Indikator

²⁵¹ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 114 f.; Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 151 f.

²⁵² Barthel, Der Betrieb 1996, 149, 157.

²⁵³ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 118; Schacht/Fackler, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren (2005), S. 239.

²⁵⁴ Walter, Bewertung (2003), S. 111 f.; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 118.

²⁵⁵ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 119.

²⁵⁶ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 155 f.; Berechnung des EV bei: Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 114.

²⁵⁷ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 158.

²⁵⁸ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 115; EBIT: Earnings before Interest and Tax.

²⁵⁹ EBITDA: Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization; EBITDA = EBIT zzgl. Abschreibungen.

²⁶⁰ Barthel, DB 1996, 149, 160.

verwendet²⁶¹. Bei Taxiunternehmen wird die Anzahl der erteilten Taxenkonzessionen als Erfolgsgröße herangezogen²⁶².

Multiplikatoren können sich aus einer Menge von Vergleichsunternehmen, einer Peer Group, ableiten lassen²⁶³. Demnach werden Multiplikatoren für eine Menge von Unternehmen bestimmt. Über diese Menge an Multiplikatoren wird das arithmetische Mittel oder das gewichtete arithmetische Mittel gebildet, um einen Multiplikator für die Peer Group zu erhalten, der anschließend mit der Bezugsgröße des zu bewertenden Unternehmens multipliziert wird²⁶⁴. Die Unternehmen der Peer Group sollten bzgl. relevanter Kriterien mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen²⁶⁵. Kriterien zur Prüfung der Vergleichbarkeit der Unternehmen sind u.a.: die Branche, die Lebenszyklusphase des Unternehmens, das Geschäftsmodell, der Verschuldungsgrad, der Diversifizierungsgrad, das Management und die Strategie²⁶⁶.

Wenn das zu bewertende Unternehmen ein branchentypisches Unternehmen ist, muss nicht auf einen Peer Group Multiplikator zurückgegriffen werden. Stattdessen kann ein Branchenmultiplikator verwendet werden. Branchenmultiplikatoren können aus Datenbanken und Zeitschriften ermittelt werden²⁶⁷.

Neben Branchenmultiplikatoren kann auch auf Transaktionspreise vergleichbarer Unternehmen zurückgegriffen werden. Hier wird die Erfolgsgröße des Bezugsobjekts ins Verhältnis zu einem Multiplikator aus Transaktionspreis und Erfolgsgröße von Unternehmen aus der betreffenden Branche gesetzt, die kürzlich verkauft worden sind²⁶⁸.

Ist der Wert für ein Unternehmen zu bestimmen, dass nicht an der Börse notiert ist, ist ein Abschlag auf den Wert vorzunehmen, da die Anteile nicht jederzeit verkäuflich sind. Ein objektives Maß für die Höhe dieses Immobilitätsabschlags gibt es nicht²⁶⁹.

Zur Bestimmung des Werts eines Unternehmens muss nicht auf den Wert, der allein durch einen Multiplikator ermittelt wurde, zurückgegriffen werden, sondern es kann der Durchschnitt über mehrere Werte gebildet werden, die mit unterschiedlichen Multiplikatoren ermittelt wurden²⁷⁰.

²⁶¹ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 162.

²⁶² Barthel, DB 1996, 149, 160.

²⁶³ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 145.

²⁶⁴ Schacht/Fackler, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren (2005), S. 260; Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 169.

²⁶⁵ Walter, Bewertung (2003), S. 105.

²⁶⁶ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 168; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 107; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 217.

²⁶⁷ Übersichten über Branchenmultiplikatoren bei: Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 213; Barthel, DB 1996, 149, 159; Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 115 f.

²⁶⁸ Barthel, DB 1996, 149, 154.

²⁶⁹ Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 164.

²⁷⁰ Schacht/Fackler, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren (2005); Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 231.

b) Diskussion

Die Multiplikatorverfahren sind in der Bewertungspraxis weit verbreitet²⁷¹ und daher möglicherweise für die Bestimmung eines marktnahen Werts geeignet. Sie werden jedoch häufig lediglich als Instrument zur Prüfung der Plausibilität der Bewertungsergebnisse der zahlungsstromorientierten Verfahren angesehen²⁷².

Die GoU werden durch Multiplikatorverfahren teilweise erfüllt²⁷³. Als Gesamtbewertungsverfahren wird durch das Multiplikatorverfahren die wirtschaftliche Unternehmenseinheit bewertet. Das an das Stichtagsprinzip geknüpfte Zukunftsprinzip wird nicht beachtet, wenn nicht zukünftige, sondern gegenwärtige Erfolgsgrößen verwendet werden. Des Weiteren findet keine Unterscheidung zwischen betriebsnotwendigem und nicht betriebsnotwendigem Vermögen statt.

Die aus dem Bewertungszweckprinzip resultierenden Forderungen nach Objektivität und Einfachheit sind kritisch zu betrachten.

Bei der Vielzahl der Bereiche, in denen das Bewertungsobjekt und die Referenzunternehmen übereinstimmen sollten, ist eine vollständige Übereinstimmung unmöglich²⁷⁴. Demnach ergibt sich eine Gestaltbarkeit durch den Bewertenden bei Auswahl der Vergleichsunternehmen²⁷⁵ und somit ein Ermessensspielraum. Die Gestaltbarkeit ist noch größer, wenn auf Prognosewerte für die Erfolgsgröße zurückgegriffen wird²⁷⁶. Subjektivität entsteht zudem durch die Wahl der für die Bewertung zu verwendenden Multiplikatoren, wenn mehrere Multiplikatoren zur Wertbestimmung verwendet werden. Ein weiterer die Objektivität einschränkender Aspekt ist die Tatsache, dass subjektive Bewertungen bzw. außerordentliche Einflüsse bei den Bewertungen der Referenzunternehmen bzw. in deren Erfolgsgrößen schwer zu eliminieren sind²⁷⁷. Außerdem gibt es international unterschiedliche Rechnungslegungsstandards, die viele Aspekte anders als die auf dem HGB basierende Rechnungslegung behandeln (z.B. Firmenwertabschreibungen), und die dazu führen, dass die Erfolgsgrößen des Bezugsobjekts und des Multiplikators nicht notwendigerweise vergleichbar sind²⁷⁸. Zusätzlich sind Immobilitätsabschläge subjektiv.

²⁷¹ Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 779; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 113; Schacht/Fackler, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren (2005), S. 239; Strauch, Unternehmensbewertung und Grundsätze ordnungsmäßiger Due Diligence (2004), S. 86.

²⁷² Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 141 f.; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 120f; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 206; Barthel, DB 1996, 149, 154; Walter, Bewertung (2003), S. 116.

²⁷³ Walter, Bewertung (2003), S. 114 ff.

²⁷⁴ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 107; Buchner/Englert, Betriebs-Berater 1994, 1573, 1578.

²⁷⁵ Strauch, Unternehmensbewertung und Grundsätze ordnungsmäßiger Due Diligence (2004), S. 91; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 234.

²⁷⁶ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 234.

²⁷⁷ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 109; Schacht/Fackler, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren (2005), S. 255.

²⁷⁸ Schacht/Fackler, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren (2005), S. 255.

Als positiv wird die Einfachheit des Verfahrens, die eine leichte Handhabung ermöglicht, erwähnt²⁷⁹. Einfachheit ist lediglich gegeben, wenn direkt auf Branchenmultiplikatoren zurückgegriffen werden kann. Ansonsten bedarf es für eine richtige Anwendung des Multiplikatorverfahrens, einer aufwendigen Analyse des zu bewertenden Unternehmens und der Unternehmen aus der Peer Group, entsprechend der genannten Vergleichskriterien²⁸⁰.

Die mangelnde Objektivität und die vorgetäuschte Einfachheit resultieren aus der Schwierigkeit örtlich und zeitlich relevante Marktdaten, die für einen Vergleich geeignet sind, zu beschaffen²⁸¹. Dieser Datenmangel ist in Branchen, in denen Unternehmenstransaktionen vergleichbarer Unternehmen häufig sind, wie z.B. freiberufliche Praxen, Gastronomie-Betriebe, Brauereien, Reinigungen usw., seltener vorzufinden. Nebensächlich ist er vor allem, wenn über Verbände oder spezielle Unternehmensvermittler ein entsprechender Informationsaustausch und damit Markttransparenz gegeben ist²⁸². Werden anstatt ertragsorientierter Erfolgsgrößen mengenmäßig orientierte Erfolgsgrößen verwendet, sind auch die hinsichtlich der Rechnungslegung vorgebrachten Kritikpunkte nicht relevant.

Taxiunternehmen werden z.B. anhand des Werts der vorhandenen Konzessionen bewertet. Den Konzessionspreisen sind regional, aufgrund der guten Vergleichbarkeit und der großen Markttransparenz, enge Grenzen gesetzt²⁸³. Zum Wert einer Konzession muss der Wert des Taxis und der Taxiausrüstung gerechnet werden, da Konzessionen lediglich in Zusammenhang mit einem Fahrzeug verkauft werden können²⁸⁴. Da genaue Daten über Konzessionspreise verfügbar sind, zusätzlich die Bewertung eines Taxis möglich ist und nur ein Multiplikator zur Wertermittlung herangezogen wird, ist die objektive und einfache Anwendung dieser Multiplikatormethode möglich, die zudem eine geringe Streuung der möglichen Bewertungsergebnisse aufweist.

Ähnlich transparent ist die Ermittlung des Werts von Steuerberater- oder Wirtschaftsprüfer-Praxen, für die ein Vielfaches des um außergewöhnliche Einflüsse bereinigten Umsatzes als Goodwill oder Firmenwert angesetzt wird²⁸⁵. Bei Steuerberatungspraxen kann ausgeschlossen werden, dass sich der Umsatz unterschiedlicher Praxen aus verschiedenen Produkten oder Dienstleistungen zusammensetzt und somit eine Vergleichbarkeit der Umsätze nicht gegeben sein könnte, da Differenzierungen nach Buchführungspraxen, Beratungspraxen und Prüfungspraxen sowie Kundenstamm und Mitarbeiterstamm vorliegen²⁸⁶.

²⁷⁹ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 170 f.; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 234; Barthel, DB 1996, 149, 151.

²⁸⁰ Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 162; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2001), S. 26; Vgl. Kapitel C.II.3.a.

²⁸¹ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 107; Barthel, DB 1996, 149, 151.

²⁸² Barthel, DB 1996, 149, 151; Buchner, Englert, BB 1994, 1573, 1580.

²⁸³ Barthel, DB 1996, 149, 160.

²⁸⁴ Barthel, DB 1996, 149, 151 und 160.

²⁸⁵ Hötten, Wertermittlungsmethoden für Freiberuflerpraxen (2009), S. 15; Barthel, DB 1996, 149, 160 ff.; Englert, BB 1997, 142; Buchner/Englert, BB 1994, 1573, 1577.

²⁸⁶ Barthel, DB 1996, 149, 161; Vgl. Kritik an Umsatzmultiplikatoren von Walter, Bewertung (2003), S. 115.

Für die Bewertung von Taxiunternehmen liegen die relevanten Marktdaten vor. Daher ist ein Multiplikatorverfahren objektiver und unkomplizierter als ein Ertragswertverfahren oder ein DCF-Verfahren²⁸⁷. Wegen der leichten Handhabung des Multiplikatorverfahrens kann auf Typisierungen verzichtet werden, die eine Einschränkung der Einzelfallgerechtigkeit zur Folge hätten²⁸⁸. Folglich sind Multiplikatorverfahren nicht generell ungeeignet für die Ermittlung einer steuerlichen Bemessungsgrundlage. Vielmehr ist zu prüfen, ob die für ein Multiplikatorverfahren notwendigen objektiven Informationen zur Verfügung stehen, bevor über die Eignung entschieden wird. Liegen die benötigten Informationen vor, kann das Multiplikatorverfahren für steuerliche Zwecke verwendet werden²⁸⁹.

Uneingeschränkt sind Multiplikatorverfahren nicht anwendbar, da z.B. die Bewertung von Mischkonzernen schwierig ist²⁹⁰. Die Häufigkeit der Transaktion solcher Konzerne ist gering und zudem ist ein Rückgriff auf Branchenmultiplikatoren nicht möglich. Muss daher erst eine Analyse des zu bewertenden Unternehmens und der Vergleichsunternehmen durchgeführt werden, ist der Aufwand des Multiplikatorverfahrens erheblich und es entstehen große Ermessensspielräume²⁹¹.

III. Einzelbewertungsverfahren

Zu den Einzelbewertungsverfahren zählen das Substanzwert- und das Liquidationswertverfahren.

1. 1. Substanzwertverfahren

a) Darstellung

Die Idee des Substanzwertverfahrens ist, dass ein Unternehmen so viel wert ist, wie das, was ein Käufer für dessen Nachbau aufbringen müsste²⁹². Bei diesem Verfahren wird von der Unternehmensfortführung ausgegangen und Vermögensgegenstände und Schulden werden einzeln bewertet²⁹³. Der Ermittlung der zu bewertenden Güter und Schulden liegen daher die Bilanz und das Inventar zugrunde²⁹⁴. Die Aktiva werden eingeteilt in betriebsnotwendiges und nicht betriebsnotwendiges Vermögen. Für das betriebsnotwendige Vermögen sind die Wiederbeschaffungskosten der Güter in gebrauchtem Zustand anzusetzen. Für das nicht

²⁸⁷ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 121.

²⁸⁸ Vgl. Kapitel B.III.

²⁸⁹ Englert, BB 1997, 142, 149.

²⁹⁰ Buchner/Englert, BB 1994, 1573, 1578.

²⁹¹ Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 162.

²⁹² Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 190; Walter, Bewertung (2003), S. 69.

²⁹³ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 173.

²⁹⁴ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 73; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 73.

betriebsnotwendige Vermögen sind Veräußerungspreise oder Liquidationswerte anzusetzen²⁹⁵. Die Schulden sind ebenfalls zu unterteilen in betriebsnotwendige, die mit Nominalwerten angesetzt werden, und nicht betriebsnotwendige, die mit Ablösebeträgen angesetzt werden²⁹⁶. Der Substanzwert ergibt sich als Wert des betriebsnotwendigen und nicht betriebsnotwendigen Vermögens abzüglich des Werts der jeweiligen Schulden.

Für die Ermittlung des Voll-Reproduktionswerts, d.h. für einen vollständigen Nachbau, muss zusätzlich nicht bilanziertes Vermögen in die Bewertung mit eingehen, d.h. z.B. der Bekanntheitsgrad eines Unternehmens, die Standortqualität, die Güte der Kundenbeziehungen, der Firmenwert oder die Mitarbeiterqualität²⁹⁷. Diese Faktoren können weder vollständig und überschneidungsfrei identifiziert werden, noch können Nachbaupreise für diese Faktoren angesetzt werden²⁹⁸. Daher wird in der Praxis häufig ein Teil-Reproduktionswert anstatt des Voll-Reproduktionswerts ermittelt, der einzeln schwierig zu bewertende Vermögensgegenstände nicht berücksichtigt²⁹⁹.

Zur Bestimmung des Teil-Reproduktionswerts müssen u.a. die Werte für Grundstücke und Gebäude, für Beteiligungen, für Vorräte, für immaterielle Vermögensgegenstände und für Schulden bestimmt werden³⁰⁰.

Die Ermittlung des Teil-Reproduktionswerts ist für einige Vermögensgegenstände unkompliziert. Beispielsweise können Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe mit Tagesbeschaffungspreisen angesetzt werden³⁰¹. Die Werte für Gegenstände des Sachanlagevermögens lassen sich ebenfalls einfach bestimmen, so etwa der Wert eines Kraftfahrzeugs über die Schwackeliste.

Es gibt jedoch auch Vermögensgegenstände, deren Wertbestimmung aufwendiger ist. Ein Beispiel hierfür sind Grundstücke. Richtwerte bilden hier nur die Ausgangsbasis für die Bewertung. Davon ausgehend müssen Anpassungen der Richtwerte vorgenommen werden, falls das zu bewertende Grundstück bebaut ist oder Auflagen, wie z.B. Abluftanforderungen oder eine vorgeschriebene Bauweise, vorliegen. Auch Gutachterpreise können nicht einfach übernommen werden, da Gefälligkeitsgutachten erstellt worden sein können und ein erheblicher Bewertungsspielraum vorliegt³⁰². Auch für wesentliche Beteiligungen, bei denen im Konzernabschluss keine Konsolidierung möglich ist und kein Börsenkurs bekannt ist, ist eine eigenständige Unternehmensbewertung, durch z.B. das Ertragswertverfahren, vorzunehmen³⁰³. Weitere Positionen, bei denen sich die Wertermittlung

²⁹⁵ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 174; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 190.

²⁹⁶ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 190.

²⁹⁷ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 144; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 190; Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 74.

²⁹⁸ Barthel, DB 1996, 1349, 1352; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 41; Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 174; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 190.

²⁹⁹ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 72; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 41; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im Deutschen Steuerrecht (2006), S. 73; Walter, Bewertung (2003), S. 69.

³⁰⁰ Vgl. Übersicht bei: Seppelfricke, Handbuch der Unternehmensbewertung (2007), S. 175.

³⁰¹ Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 150.

³⁰² Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 140.

³⁰³ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 175; Born, Unternehmensbewertung und Unternehmensanalyse (2003), S. 149.

schwierig gestalten kann sind z.B. Rückstellungen, immaterielle Vermögensgegenstände, technische Anlagen und Maschinen, deren Bewertung aufwendig ist³⁰⁴.

b) Diskussion

Das Substanzwertverfahren wird als eigenständige Bewertungsmethode selten in der Bewertungspraxis verwendet³⁰⁵.

Ihm wird die Eignung zur Bestimmung des Unternehmenswerts abgesprochen³⁰⁶ bzw. wird ihm lediglich eine Nebenfunktion eingeräumt³⁰⁷, da die GoU nicht erfüllt werden. Das Substanzwertverfahren verstößt gegen das Gesamtbewertungsprinzip, da alle Vermögenswerte und Schulden einzeln betrachtet werden. Dadurch bleiben Kombinationseffekte, die zwischen einzelnen Vermögensgegenständen bestehen unberücksichtigt³⁰⁸. Außerdem ist das Substanzwertverfahren nicht zukunftsorientiert³⁰⁹, wodurch es zu unplausiblen Werten führen kann, wenn beispielsweise ein Unternehmen über teure Fabriken verfügt, in der Zukunft jedoch hohe Verluste erzielen wird³¹⁰.

Beim Bewertungszweckprinzip muss zwischen dem Voll-Reproduktionswert und dem Teil-Reproduktionswert unterschieden werden.

Der Voll-Reproduktionswert ist aufgrund der lediglich unpräzise durchführbaren Schätzung des Werts von Faktoren wie Marktposition oder Mitarbeiterqualität eine subjektive Größe. Beispielsweise ist eine Schätzung des Werts der Marktposition durch die Summe der Werbeaufwendungen, die zum Erreichen dieser Position nötig sind, eine sehr unzuverlässige Größe³¹¹. Auch die Einfachheit der Bewertung ist nicht gegeben, da gerade die einzeln schwierig zu bewertenden Vermögensgegenstände berücksichtigt werden müssen³¹².

Der Teil-Reproduktionswert ist objektiver als der Voll-Reproduktionswert, da beim Teil-Reproduktionswert nicht marktgängige Objekte, wie gebrauchte Anlagen oder immaterielle Werte, für die ein Wiederbeschaffungspreis schwierig zu bestimmen ist, vernachlässigt werden³¹³.

³⁰⁴ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2791; Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 139 ff.: weitere Vermögensgegenstände, die schwierig zu bewerten sind bei: Englert, BB 1997, 142, 143.

³⁰⁵ Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 780.

³⁰⁶ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 74; Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 184; Sieben, Der Substanzwert der Unternehmung (1963), S. 10.

³⁰⁷ Walter, Bewertung (2003), S. 70.

³⁰⁸ Walter, Bewertung (2003), S. 70; Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 73; Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 185.

³⁰⁹ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 73.

³¹⁰ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 175.

³¹¹ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 181.

³¹² Creutzmann, DB 2008, 2784, 2791.

³¹³ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 41; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 73.

Je stärker eine Objektivierung ist, d.h. je weniger schwierig zu bewertende Vermögensgegenstände berücksichtigt werden, umso stärker wird vom angestrebten Voll-Reproduktionswert abgewichen³¹⁴. Außerdem sind bereits für den Teil-Reproduktionswert Schätzungen nötig, die Ermessensspielräume schaffen³¹⁵. Für die Bewertung von Beteiligungen ist z.B. auf das Ertragswertverfahren zurückzugreifen³¹⁶. Ein objektiver Teil-Reproduktionswert kann daher nur ermittelt werden, wenn ein Unternehmen über Vermögensgegenstände verfügt, für die Wiederbeschaffungs- und Liquidationspreise vorliegen.

Kritisch ist zudem die Einfachheit der Bestimmung des Teil-Reproduktionswerts zu sehen. In der Literatur wird auf die einfache Handhabung hingewiesen, da der Teil-Reproduktionswert die Summe objektiver Einzelwerte sei³¹⁷. Allerdings kann schon bei der Bewertung von Vermögensgegenständen wie Grundstücken oder Beteiligungen eine komplexe Bewertung notwendig sein³¹⁸. Folglich ist auch die Einfachheit der Bestimmung des Teil-Reproduktionswerts nicht unbedingt gegeben³¹⁹. Sie ist nur gegeben, falls die Preise für die zu berücksichtigenden Vermögensgegenstände vorliegen bzw. leicht zu ermitteln sind und nicht durch aufwendige Schätzungen ermittelt werden müssen.

Nach Moxter könnte der Teil-Reproduktionswert als Unternehmenswert dann, und nur dann, angesetzt werden, wenn die Objektivierung und die Vereinfachung im Vordergrund der Bewertung stehen³²⁰. Voraussetzung dafür sei jedoch, dass dem Teil-Reproduktionswert keine Ertragswertobjektivierung vorzuziehen ist³²¹. Dieser Position ist wegen der Einwände bzgl. der Objektivität und Einfachheit des Substanzwerts nicht zuzustimmen.

Da beim Teil-Reproduktionswert entscheidende Wertkomponenten wie der Wert des Kundenstamms oder der Wert des Standorts nicht berücksichtigt werden³²², verstößt der Ansatz eines Teil-Reproduktionswerts gegen die Gebote der Folgerichtigkeit und der Belastungsgleichheit³²³. Er führt zu einer ungleichmäßigen Erfassung des vererbten Vermögens, da Unternehmen, deren Wert hauptsächlich aus Goodwill besteht durch den Teil-Reproduktionswert regelmäßig niedriger bewertet werden als Unternehmen, deren Wert sich hauptsächlich aus im Teil-Reproduktionswert erfassten Vermögensgegenständen zusammensetzt. Daher ist das Substanzwertverfahren als eigenständiges Bewertungsverfahren für die Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage nicht geeignet.

Der Substanzwert kann zudem nicht als Wertuntergrenze für den Unternehmenswert herangezogen werden, da er, selbst wenn er anhand eines berechneten Ertragswerts verglichen werden kann, aus

³¹⁴ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 41 und 54.

³¹⁵ Englert, BB 1997, 142, 143.

³¹⁶ Seppelfricke, Handbuch der Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 181 f.

³¹⁷ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 75 f.; Walter, Bewertung (2003), S. 70; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 51.

³¹⁸ Born, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung (2003), S. 139 ff.

³¹⁹ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 76.

³²⁰ Moxter, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1992), S. 51; Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 52.

³²¹ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 55.

³²² Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 153.

³²³ Vgl. Kapitel B.I.2.

Objekten zusammengesetzt sein kann, die in dieser Form nicht wiederbeschafft werden würden, da sich deren Anschaffung nicht lohnen würde³²⁴.

2. Liquidationswertverfahren

a) Darstellung

Beim Ansatz des Liquidationswerts wird die Auflösung bzw. Liquidation des Unternehmens bzw. von Unternehmensteilen unterstellt³²⁵. Unter der Liquidation ist die Zerschlagung eines Unternehmens, bei der alle bestehenden rechtlichen Beziehungen abgewickelt und die Schulden zurückgezahlt werden, zu verstehen³²⁶.

Die Vermögensgegenstände werden einzeln mit den Verwertungserlösen angesetzt, die in Folge der Auflösung erwartet werden und die i.d.R. mit den Wiederbeschaffungspreisen übereinstimmen³²⁷. Daher erfolgt die Bewertung der Vermögensgegenstände parallel zum Substanzwertverfahren³²⁸. Bei einer länger als ein Jahr andauernden Zerschlagung ist der Barwert der Veräußerungserlöse heranzuziehen³²⁹. Neben den Schulden müssen zusätzliche Belastungen, die durch die Auflösung des Unternehmens entstehen, mit berücksichtigt werden³³⁰. Hierzu zählen z.B. Sozialplanverpflichtungen, Sanierungskosten und Steuerbelastungen durch die Auflösung stiller Reserven³³¹. Der Liquidationswert ermittelt sich somit als Summe aus dem Liquidationswert des Vermögens, betriebsnotwendig und nicht betriebsnotwendig, abzüglich der Schulden und den Zerschlagungskosten³³².

b) Diskussion

In einigen Fällen ist der Liquidationswert als Bewertungsmethode heranzuziehen, da es für bestimmte Situationen an anderen Bewertungsverfahren mangelt. Der Ansatz des Liquidationswerts ist z.B. bei der Zerschlagung von Unternehmen und bei ertragsschwachen Unternehmen sinnvoll³³³. Außerdem

³²⁴ Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 43 f.

³²⁵ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 189; Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 254.

³²⁶ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 76.

³²⁷ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S.177 f.

³²⁸ Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S.178.

³²⁹ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 189; Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S.177.

³³⁰ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 74; Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004).

³³¹ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 77; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 189.

³³² Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S.177.

³³³ Wollny, Der objektivierte Unternehmenswert (2008), S. 18; Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 174.

stellt der Liquidationswert eine Wertuntergrenze dar, da ein Investor immer die Möglichkeit besitzt ein Unternehmen zu liquidieren, solange die Liquidation nicht rechtlich ausgeschlossen ist³³⁴.

In der Praxis stellt das Liquidationswertverfahren das am häufigsten verwendete Verfahren der Einzelbewertungsverfahren dar³³⁵. Es wird jedoch seltener verwendet als die zahlungsstromorientierten Verfahren oder die Multiplikatorverfahren. Dies erklärt sich durch den eng gesetzten Anwendungsbereich dieses Verfahrens.

Der Liquidationswert verstößt gegen das Zukunftsbezogenheitsprinzip. Dieser Verstoß ist jedoch bei einer Zerschlagung des Unternehmens zu vernachlässigen, da in diesem Fall nicht von einer Fortführung ausgegangen wird. Zusätzlich verstößt das Liquidationswertverfahren gegen den Grundsatz der Objektivität, da zahlreiche Schätzungen, z.B. für die Liquidationskosten, vorzunehmen sind³³⁶. Auch die Einfachheit des Verfahrens ist in Bezug auf die notwendigen Schätzungen kritisch zu betrachten. Zusätzlich findet keine Gesamtbewertung statt. Die Bewertung des Liquidationswertverfahrens anhand der GoU führt daher zum gleichen Ergebnis wie beim Substanzwertverfahren³³⁷.

Folglich ist der Liquidationswert nur als Unternehmenswert für eine steuerliche Bemessungsgrundlage heranzuziehen, wenn ein Unternehmen vor der Liquidation steht oder ertragsschwach ist. In allen anderen Fällen ist dieser Wert für die Bestimmung einer steuerlichen Bemessungsgrundlage nicht geeignet, da die gleichen Kritikpunkte wie bei der Substanzwertmethode bestehen. Zusätzlich ist er aufgrund der Gefahr eines Verstoßes gegen die Belastungsgleichheit³³⁸ abzulehnen, da durch die zusätzliche Schätzung der Zerschlagungskosten eine breitere Streuung der Bewertungsergebnisse möglich ist als beim Substanzwertverfahren.

IV. Mischverfahren

1. Darstellung

Bei den Mischverfahren werden der Substanzwert und der Ertragswert gemischt³³⁹ oder die Summe aus Substanzwert und Goodwillwert gebildet³⁴⁰.

In der Praxis werden Mischverfahren verwendet, die den Wert aus dem Substanzwert und dem Wert des Goodwills eines Unternehmens bestimmen³⁴¹. Für die Berechnung des Goodwills von

³³⁴ Behringer, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe (2004), S. 77 und 152; Seppelfricke, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung (2007), S. 174.

³³⁵ Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 780.

³³⁶ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 189.

³³⁷ Vgl. Kapitel C.III.1.b.

³³⁸ Vgl. Kapitel B.I.3.

³³⁹ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 145; Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 192.

³⁴⁰ Ballwieser, Unternehmensbewertung (2007), S. 192.

³⁴¹ Hötten, Wertermittlungsmethoden für Freiberuflerpraxen (2009), S. 13; Englert, BB 1997, 142.

Freiberuflerpraxen wird dabei auf die oben beschriebenen und diskutierten Umsatzmultiplikatoren zurückgegriffen. Auch der Substanzwert wird wie oben dargestellt ermittelt.

Beim Mittelwertverfahren wird der Unternehmenswert als arithmetisches Mittel zwischen Substanzwert und Ertragswert berechnet. Neben der gleichmäßigen Gewichtung der beiden Werte können unterschiedliche Gewichtungen vorgenommen werden, die sich betriebswirtschaftlich jedoch nicht begründen lassen³⁴².

Außerdem zählen Übergewinnverfahren zu den Mischverfahren. Hier wird der Unternehmenswert aus der Addition des Substanzwerts mit dem Übergewinn ermittelt³⁴³. Der Übergewinn ist dabei der Barwert der zukünftigen Erfolgsbeiträge, d.h. der Ertragswerte, die oberhalb der Normalverzinsung des Substanzwerts liegen³⁴⁴.

2. Diskussion

Wird der Unternehmenswert aus dem Substanzwert und dem Ertragswert abgeleitet, ergeben sich die gleichen Kritikpunkte bzgl. dieser Größen, die bereits oben erläutert worden sind. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Ermittlung durch ein Mittelwertverfahren oder ein Übergewinnverfahren aufwendig ist, da sowohl der Substanzwert als auch der Ertragswert berechnet werden müssen. Demnach sind diese Verfahren wegen der schwierigeren Handhabung schlechter für die Ermittlung des gemeinen Werts geeignet als das Ertragswertverfahren. Es könnte argumentiert werden, dass diese Verfahren den gemeinen Wert unnötig kompliziert ermitteln und somit gegen das Bestimmtheitsprinzip verstoßen, welches eine möglichst einfache Ermittlung des gemeinen Werts verlangt³⁴⁵.

Auch die auf der Summe aus Goodwill und Substanzwert aufbauenden Verfahren müssten abgelehnt werden, da der Substanzwert nicht für steuerliche Zwecke geeignet ist. Diese Kombinationsverfahren werden jedoch häufig für die Bewertung von Freiberuflerpraxen verwendet³⁴⁶. Demnach ermitteln sie tatsächlich gezahlte Preise.

Die Eignung der Multiplikatorverfahren wurde oben erläutert³⁴⁷. Zur Substanz einer freiberuflichen Praxis zählen im Wesentlichen die Praxiseinrichtung, EDV-Anlagen und die dazugehörige Software, die Bibliothek und noch nicht verbrauchte Materialien. Gemietete oder geleaste Vermögensgegenstände sind nicht mit in die Substanz einer Praxis einzubeziehen. Forderungen sind mit ihrem Nennwert anzusetzen. Nur bei zweifelhaften Forderungen ist ein Abschlag vorzunehmen³⁴⁸. Kritisch sind die

³⁴² Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 145.

³⁴³ Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 93.

³⁴⁴ Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 145; Schleithoff, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht (2006), S. 93.

³⁴⁵ Vgl. Kapitel B.II.3.

³⁴⁶ Gratz, DB 1987, 2421; Hötten, Wertermittlungsmethoden für Freiberuflerpraxen (2009), S. 13; Englert, BB 1997, 142.

³⁴⁷ Vgl. Kapitel C.II.3.b.

³⁴⁸ Englert, BB 1997, 142, 142 f.

Ermessensspielräume und die Komplexität bei der Bewertung der Substanz einer Praxis. Allerdings sind der Ermittlungsaufwand der Wiederbeschaffungspreise und die Ermessensspielräume bei dieser geringen Anzahl an zu bewertenden Positionen gering.

Folglich sind diese Kombinationsverfahren in solchen Fällen für die Ermittlung des gemeinen Werts geeignet.

D. Bewertung von Betriebsvermögen nach der Erbschaftsteuerreform 2009

In diesem Abschnitt wird auf die Regelungen zur Bewertung von Betriebsvermögen nach der Erbschaftsteuerreform 2009 eingegangen. Die Regelungen für die Bewertung werden jeweils zunächst dargestellt und anschließend kritisch, anhand der in den Teilen B und C abgeleiteten Kriterien und Ergebnisse, geprüft. Für die Beurteilung des vereinfachten Ertragswertverfahrens wird auf das in Teil C dargestellte normale Ertragswertverfahren zurückgegriffen, da sich Typisierungen beim vereinfachten Ertragswertverfahren lediglich anhand eines Vergleichs mit dem normalen Ertragswertverfahren aufzeigen lassen.

Im Folgenden werden zunächst die zu verwendenden Bewertungsverfahren und die Bewertungshierarchie, die sich aus § 11 BewG i.V.m. § 109 und § 199 BewG ergeben, analysiert. Diese sind für die Bewertung des Betriebsvermögens wichtig, da durch die Wahl des anzuwendenden Verfahrens der Wert maßgeblich beeinflusst wird³⁴⁹. Anschließend wird auf das vereinfachte Ertragswertverfahren und die dafür notwendige Ermittlung des Jahresertrags, des Betriebsergebnisses und des Kapitalisierungsfaktors, d.h. auf die §§ 200 bis 203 BewG, eingegangen. Zuletzt wird die Bewertung von Anteilen am Betriebsvermögen von Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften entsprechend § 97 Abs. 1a und 1b BewG betrachtet.

I. Bewertungsverfahren und Bewertungshierarchie

Für die Bewertung des Betriebsvermögens von Einzelunternehmen und Freiberuflern, von Beteiligungen an Personengesellschaften und Anteilen an Kapitalgesellschaften ist gemäß § 109 Abs. 1 und 2 BewG deren gemeiner Wert³⁵⁰ anzusetzen, der entsprechend den Regelungen des § 11 Abs. 2 BewG zu ermitteln ist. Der gemeine Wert von Anteilen an nichtbörsennotierten Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften und Einzelunternehmen bestimmt sich nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BewG aus Verkäufen unter fremden Dritten, die weniger als ein Jahr zurückliegen. Für börsennotierte Anteile gilt nach § 11 Abs. 1 BewG der Kurswert.

Fehlt es an Verkäufen, die weniger als ein Jahr zurückliegen, muss der Wert des Betriebsvermögens nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BewG anhand einer die Ertragsaussichten berücksichtigenden Methode oder einer anderen anerkannten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Methode ermittelt werden, die ein Erwerber zur Bemessung des Kaufpreises heranziehen würde. Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 4 BewG sind dabei die §§ 199 bis 203 BewG zu berücksichtigen.

Neben diesen Verfahren kann unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten nach § 199 BewG auch ein vereinfachtes Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn dieses nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt.

Die Wertuntergrenze für die Bewertung bildet nach § 11 Abs. 2 Satz 3 BewG der Substanzwert.

³⁴⁹ Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 477.

³⁵⁰ Vgl. Kapitel B.I.2 bzgl. der Erläuterung des gemeinen Werts.

Ist der gemeine Wert einer Beteiligung, d.h. einer Anzahl an Anteilen, an einer Kapitalgesellschaft wegen besonderer Umstände, z.B. einer Beherrschungsmehrheit, größer als der gemeine Wert der Summe der einzelnen Anteile, so ist nach § 11 Abs. 3 BewG der gemeine Wert der Beteiligung maßgebend.

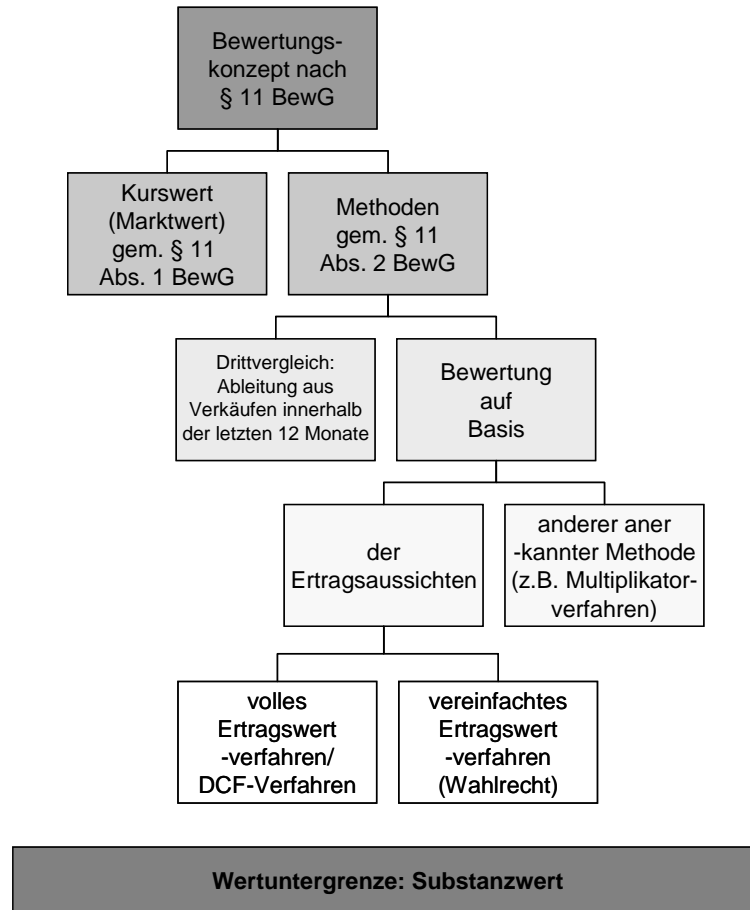


Abbildung 4: Bewertungssystematik
Quelle: Creutzmann, DB 2008, 2784, 2785

Der Wortlaut und die Bewertungssystematik der oben beschriebenen und in Abbildung 4 dargestellten Regelungen führen zu einigen Problemen, die im Folgenden erläutert werden.

Kritisch zu sehen, ist die Formulierung der „offensichtlich unzutreffenden Ergebnisse“, die zu einem Verbot der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens führen³⁵¹. Es bleibt offen, wann ein unzutreffendes Ergebnis vorliegt und wie das Vorliegen eines solchen Ergebnisses festgestellt werden kann³⁵².

Bezüglich der Frage, wann ein offensichtliche Abweichung vorliegt, werden Werte von 20 - 25 %³⁵³ und 50 %³⁵⁴ genannt. Letztlich sind jedoch sämtliche Grenzen frei gegriffen und lassen sich nicht sachlich begründen³⁵⁵.

³⁵¹ Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I.

³⁵² Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 6; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 168; Piltz, DStR 2008, 745, 748; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790.

³⁵³ Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 168; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 340.

Daher ist die Frage, wie eine offensichtliche Abweichung festgestellt wird, zunächst entscheidender. Hierfür kann entweder auf ein anderes Bewertungsverfahren zurückgegriffen werden, um den so ermittelten Wert mit dem des vereinfachten Ertragswertverfahrens zu vergleichen³⁵⁶, oder es kann der Wert aus einem stichtagsnahen Verkauf herangezogen werden, sofern dieser vorhanden ist³⁵⁷.

Wenn ein weiteres Verfahren herangezogen werden muss, um eine mögliche offensichtliche Abweichung festzustellen, ist die Einfachheit des vereinfachten Ertragswertverfahrens nicht mehr gegeben³⁵⁸, da somit zwei Bewertungen nötig sind und somit ein zusätzlicher Aufwand entsteht. Daher darf die Regelung nicht dazu führen, dass stets mehrere Berechnungen in Hinblick auf die Überschreitung eines bestimmten Prozentsatzes nötig werden³⁵⁹.

Die Möglichkeit auf Werte zurückzugreifen, die stichtagsnah ermittelt worden sind, ist begrenzt. Nach den Gesetzesmaterialien sollen sich stichtagsnahe Werte aus zeitnahen Verkäufen nach dem Bewertungsstichtag oder aus Erbauseinandersetzungen ergeben können³⁶⁰. Als Werte die vor dem Bewertungsstichtag liegen kommen lediglich veraltete Werte in Frage, da es bei Vorliegen eines Verkaufspreises innerhalb eines Jahres vor dem Erbanfall, nach § 11 Abs. 2 S. 2 BewG nicht zur Ermittlung des Werts durch eine Bewertungsmethode käme.

Folglich ist auch die Beantwortung der Frage, wie eine offensichtlich falsche Bewertung festgestellt wird, nicht eindeutig geklärt. Sie kann lediglich durch einen großen Aufwand, bei Anwendung mehrerer Bewertungsmethoden, oder durch Rückgriff auf stichtagsnahe Werte, die, falls vorhanden, häufig älter als ein Jahr sein werden, geklärt werden.

Demnach fehlt es an einem vorliegenden Handlungsmaßstab für die Finanzverwaltung. Da zudem auch fachkundige Berater nicht eindeutig feststellen können, wie ein offensichtlich unzutreffendes Ergebnis festgestellt wird, liegt ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot vor³⁶¹.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren „kann“ nach § 199 BewG angewendet werden. Dieser Wortlaut deutet darauf hin, dass der Steuerpflichtige und die Finanzverwaltung ein Wahlrecht haben³⁶².

Daher wird in der Praxis befürchtet, dass die Finanzverwaltung wegen ihres Wahlrechts ein Wertgutachten des Steuerpflichtigen lediglich akzeptieren wird, wenn das vereinfachte Ertragswertverfahren zu einem offensichtlich unzutreffenden Ergebnis führt³⁶³. Folglich würde das

³⁵⁴ Mannek, DB 2008, 423, 428.

³⁵⁵ Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 174; Beschluss des BFH vom 11.05.2005, VIII B 89/01, BFH/NV 2005, 1777, 1778: „Die Frage wann die Schätzung des gemeinen Werts ... zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt, ist einer abstrakten Beantwortung nicht zugänglich und nur für den konkreten Einzelfall zu beantworten.“.

³⁵⁶ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790.

³⁵⁷ Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 6; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790.

³⁵⁸ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790.

³⁵⁹ Barthel, FB 2008, 520, 523.

³⁶⁰ Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 6.

³⁶¹ Vgl. Kapitel B.II.3.

³⁶² Schulte/Birnbaum/Hinkers, BB 2009, 300, 301; Merker, StuB 2008, 12.

³⁶³ Mannek, DB 2008, 423, 428; Schulte/Birnbaum/Hinkers, BB 2009, 300, 301.

vereinfachte Ertragswertverfahren ein Regelverfahren und der Steuerpflichtige müsste den kritischen Nachweis des offensichtlich unzutreffenden Ergebnisses erbringen³⁶⁴.

Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass allein dem Steuerpflichtigen ein solches Wahlrecht zwischen dem vereinfachten und dem normalen Ertragswertverfahren zusteht³⁶⁵. Hätte auch die Finanzverwaltung ein Wahlrecht, stünde ihr, insbesondere in Fällen, in denen der Steuerpflichtige ein sachverständiges Gutachten mit abweichendem Wert vorlegt, die Entscheidung zu, ob die Schenkung oder der Erbfall mit einer höheren oder niedrigeren Steuer belastet ist³⁶⁶. Die Finanzbeamten könnten vor die Wahl gestellt werden, ob Ziel ihres Handelns eine möglichst hohe Steuereinnahme oder das Wohl des Steuerpflichtigen, im Extremfall die Erhaltung von Arbeitsplätzen, ist³⁶⁷. Da die Kriterien für ein solches Ermessen nicht feststehen, würde ein solcher Ermessensspielraum der Finanzverwaltung gegen den Vorbehalt des Gesetzes und somit gegen die allgemeine Handlungsfreiheit des Art. 2 Abs. 1 GG verstoßen³⁶⁸. Folglich ist die Regelung so zu verstehen, dass nur der Steuerpflichtige ein Wahlrecht hat, die Finanzverwaltung seine Wahl akzeptieren muss und das Ergebnis eines Gutachtens lediglich anzweifeln kann³⁶⁹. Das vereinfachte Ertragswertverfahren ist somit als eine Option für die Steuerpflichtigen bei der Wahl der Bewertungsmethode zu verstehen³⁷⁰. Diese Auffassung würde zudem eher den Vorgaben des BVerfG, das eine Bewertung mit dem gemeinen Wert fordert, entsprechen. Würde das vereinfachte Ertragswertverfahren zum Standardverfahren, wäre dies eine zu starke Typisierung, da sie nur durch die offensichtlich unzutreffenden Bewertungsfälle ausgeklammert würde³⁷¹.

Wird das vereinfachte Ertragswertverfahren nicht angewendet, ist der gemeine Wert nach § 11 Abs. 2 S. 2 BewG durch eine die Ertragsaussichten berücksichtigende Bewertungsmethode oder eine andere anerkannte und übliche Bewertungsmethode zu ermitteln, die von einem Erwerber verwendet würde.

Das DCF-Verfahren oder das Ertragswertverfahren sind als Methoden zu verwenden, die die Ertragsaussichten berücksichtigen³⁷².

Unklar ist die Stellung dieser Verfahren zueinander³⁷³, da offen bleibt, wie über die Anerkennung und die Üblichkeit eines Verfahrens entschieden wird³⁷⁴. Üblich sind neben den DCF-Verfahren und Ertragswertverfahren auch Multiplikatorverfahren³⁷⁵, wobei diese Verfahren branchenspezifisch

³⁶⁴ Schulte/Birnbaum/Hinkers, BB 2009, 300, 301.

³⁶⁵ Schulte/Birnbaum/Hinkers, BB 2009, 300, 301; Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 174.

³⁶⁶ Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 174.

³⁶⁷ Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 174.

³⁶⁸ Vgl. Kapitel B.II.1.

³⁶⁹ Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; Schulte/Birnbaum/Hinkers, BB 2009, 300, 301.

³⁷⁰ Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 477; Piltz, DStR 2008, 745, 748.

³⁷¹ Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; Schulte/Birnbaum/Hinkers, BB 2009, 300, 301.

³⁷² Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 7; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2785.

³⁷³ Seer, GmbHR 2009, 225, 232.

³⁷⁴ Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, DB 2008, 472, 474; ähnlich Geck, ZEV 2008, 557, 560, der kritisiert, dass nicht deutlich wird, wann andere Methoden anwendbar sind.

³⁷⁵ Vgl. Kapitel C.II.3; Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2788; Richter/Viskorf/Philipp, DB 2009, Beilage Heft 6, S. 8.

angewendet werden³⁷⁶. Bezüglich der Üblichkeit bedarf es jedoch empirischen Sammlungen oder der Befragung von Sachverständigen³⁷⁷. Offen bleibt zudem wann, d.h. ab welcher Anwendungshäufigkeit, ein Verfahren als üblich gilt.

Die Frage nach der Anerkennung ist schwierig zu beantworten und könnte zu Streitfällen führen, da das Multiplikatorverfahren zwar üblich ist, allerdings noch in weiten Teilen der Betriebswissenschaft nicht anerkannt wird³⁷⁸.

Die offenen Fragen der Üblichkeit und Anerkennung führen letztlich ebenfalls zu einem Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz³⁷⁹, da nicht festgelegt wird, wann ein Verfahren als anerkannt und üblich gilt und dies auch nicht anhand anerkannter Auslegungsmethoden festgestellt werden kann.

In Hinblick auf die Üblichkeit wird zudem kritisiert, dass überwiegend Multiplikatorverfahren, wie z.B. EV/EBITDA, EV/EBIT oder Umsatzmultiplikatoren für die Bewertung von Unternehmen eingesetzt werden, obwohl es häufig an der Vergleichbarkeit der Unternehmen bzw. der Multiplikatoren mangelt³⁸⁰. Dieser Position ist zuzustimmen. Multiplikatoren können nur zum Einsatz kommen, wenn eine ausreichende Transparenz bzgl. der verwendeten Multiplikatoren vorliegt³⁸¹.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren soll nicht anwendbar sein, wenn ein anderes anerkanntes, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nicht steuerliche Zwecke übliches Verfahren einschlägig ist³⁸². Damit würde dem Multiplikatorverfahren und dem DCF-Verfahren ein hoher Stellenwert eingeräumt, da sie in der Praxis weit verbreitet sind³⁸³. Das vereinfachte Ertragswertverfahren käme in der Praxis gar nicht oder nur selten zum Einsatz³⁸⁴, wenn die §§ 199 – 203 BewG subsidiär zu § 11 Abs. 2 Satz 2 HS. 2 BewG betrachtet würden³⁸⁵. Würde das vereinfachte Ertragswertverfahren gar nicht angewendet, wäre es überflüssig und es läge eine unnötig komplizierte Gesetzesregelung vor, die ebenfalls gegen das Bestimmtheitsprinzip verstoßen würde.

Unklar ist des Weiteren, wie die Regelung des § 11 Abs. 2 Satz 4 BewG i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 2 BewG zu verstehen ist³⁸⁶. Nach ihr sind die §§ 199 bis 203 BewG auch bei Verwendung eines der Ertragsaussichten berücksichtigenden Verfahrens oder eines anderen Verfahrens zu berücksichtigen. Andere Verfahren unterscheiden sich jedoch vom vereinfachten Ertragswertverfahren³⁸⁷. Beispielsweise unterscheidet sich das normale Ertragswertverfahren wesentlich vom vereinfachten

³⁷⁶ Vgl. Kapitel C.II.3.

³⁷⁷ Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 173; Piltz, DStR 2008, 745, 747.

³⁷⁸ Barthel, FB 2008, 520, 522; Vgl. Kapitel C.II.3.

³⁷⁹ Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, DB 2008, 472, 474; Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 340; Vgl. Kapitel B.II.3.

³⁸⁰ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2788.

³⁸¹ Vgl. Kapitel C.III.3.

³⁸² Begründung zu § 1 Abs. 1 u. 2 der AntBVBewV; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790.

³⁸³ Vgl. Kapitel C.II.2 und C.II.3.

³⁸⁴ Piltz, DStR 2008, 745, 747.

³⁸⁵ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790.

³⁸⁶ Haarmann Konferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 7.

³⁸⁷ Vgl. Kapitel C mit Kapitel D.II-V.

Ertragswertverfahren hinsichtlich der Zukunftsbezogenheit und der Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors³⁸⁸.

Die Formulierung des § 11 Abs. 2 Satz 4 BewG, wonach die §§ 199 – 203 BewG zu berücksichtigen sind, zeigt, dass es sich um eine Pflicht handelt. Folglich stellt sich die Frage, ob auch der starre Kapitalisierungsfaktor des vereinfachten Ertragswertverfahrens bei Verwendung einer anderen Methode anzuwenden ist.

§ 5 des Entwurfs der AntBVBewV hatte die Verwendung des starren Kapitalisierungszinssatzes für alle Bewertungsmethoden vorgesehen³⁸⁹. Diesem § 5 der AntBVBewV ist der heutige § 203 des BewG nachgebildet. Allerdings wurde die Regelung des § 5 Abs. 4 AntBVBewV, die die Verwendung des starren Kapitalisierungszinssatzes für alle die Ertragsaussichten berücksichtigenden Verfahren vorschrieb, bei der Aufnahme in § 203 BewG gestrichen. Die Regelung des § 11 Abs. 2 Satz 4 BewG lässt daher befürchten, dass der Gesetzgeber auch bei anderen Bewertungsverfahren die Anwendung des starren Kapitalisierungsfaktors durchsetzen will³⁹⁰. In der Literatur wird überwiegend gefordert, dass der Kapitalisierungszinssatz des § 203 BewG lediglich für das vereinfachte Ertragswertverfahren anwendbar sein solle³⁹¹. Dieser Forderung ist zuzustimmen, da ansonsten vom Bewertungsziel des gemeinen Werts abgewichen würde³⁹².

Fraglich ist des Weiteren die Festlegung des Substanzwerts als Wertuntergrenze für den Unternehmenswert, da der Substanzwert in der Unternehmensbewertung kaum eine Rolle spielt und zudem nicht als Wertuntergrenze für den Wert eines Unternehmens anerkannt wird³⁹³. In der Bewertungspraxis wird auf Einzelbewertungsverfahren zurückgegriffen, um den Mindestunternehmenswert zu bestimmen³⁹⁴. Anstelle des Substanzwerts sollte der Liquidationswert als Wertuntergrenze angesetzt werden, da dieser in der Bewertungspraxis als Wertuntergrenze angesetzt wird³⁹⁵.

Außerdem wird in der Bewertungsregelung nicht eindeutig festgelegt, was unter dem Substanzwert zu verstehen ist. Dieser kann, wie bereits oben erläutert, als Voll- oder als Teil-Reproduktionswert verstanden werden³⁹⁶. Sofern bei der Formulierung „der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter und sonstigen aktiven Ansätze abzüglich der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter“ des § 11 Abs. 2 S. 3 BewG auf den Begriff „Ansätze“ abgestellt wird, sind nicht bilanzierte immaterielle Wirtschaftsgüter nicht in die Bewertung mit einzubeziehen. Wird auf den ersten Teil dieses Satzes abgestellt, „der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter“, wären

³⁸⁸ Vgl. Kapitel D.III und D.V.

³⁸⁹ Vgl. § 5 AntBVBewV.

³⁹⁰ Haarmann Konferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 8.

³⁹¹ Richter/Viskorf, DB 2009 (Beilage), Heft 6, 8; Vgl. Kapitel D.V.

³⁹² Vgl. Kapitel D.V.

³⁹³ Vgl. Kapitel C.III.1; Seer, GmbHR 2009, 225, 231; Schulte, FR 2008, 341, 345; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790; Creutzmann, DB 2008 Beilage, Heft 16 I; Piltz, DStR 2008, 745, 747.

³⁹⁴ Barthel, FB 2008, 520, 522; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 345.

³⁹⁵ Vgl. Kapitel C.III.3; Schulte, FR 2008, 341, 345; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790; Piltz, DStR, 745, 747; Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; anderer Meinung: Barthel, FB 2008, 520, 522.

³⁹⁶ Vgl. Kapitel C.III.1.

auch alle nicht bilanzierten, immateriellen Wirtschaftsgüter mit einzubeziehen³⁹⁷. Dadurch würde die Bewertung sehr aufwendig und komplex³⁹⁸.

Klargestellt werden muss, welcher der beiden Werte als Substanzwert angesetzt werden soll.

Fragwürdig ist zudem, dass nach der jetzigen Regelung in der Praxis regelmäßig der Substanzwert und der Ertragswert berechnet werden müssen, wenn weder Börsenkurs noch Kaufpreis vorliegen und auch keine andere nichtsteuerliche Methode einschlägig ist³⁹⁹. Bei der Prüfung des Substanzwerts ist bei ertragsstarken Unternehmen lediglich eine überschlägige Ermittlung nötig. Bei ertragsschwächeren Unternehmen wird die Substanzwertberechnung dagegen präzise durchgeführt werden müssen⁴⁰⁰, was einen großen Aufwand darstellen kann.

Eine klarere Bestimmung bzgl. der Fälle in denen eine Wertuntergrenze ermittelt werden soll, wäre vereinfachend. So könnte geregelt werden, dass ein Substanzwert in Fällen, in denen der Ertragswert über dem bilanziellen Eigenkapital liegt, nicht zu ermitteln ist, so dass nicht in jedem Fall eine Substanzbewertung durchgeführt werden muss⁴⁰¹.

Der Rückgriff auf Verkaufspreise die weniger als ein Jahr zurückliegen ist ebenfalls kritisch zu sehen. Dadurch wird unterstellt, dass zeitnahe Verkäufe in der Vergangenheit unwiderlegbar den Wert zum Bewertungsstichtag widerspiegeln. Die Betrachtung der gegenwärtigen Finanzkrise zeigt jedoch, dass dieser Zeitraum zu groß gewählt sein kann und dass durch das Abweichen vom Stichtagsprinzip in Fällen von hohen Wertschwankungen Überbewertungen drohen⁴⁰². Es wird zudem die ähnliche Auffassung vertreten, dass bei fungiblen Werten der Zeitraum von einem Jahr zu lang ist, während er bei wenig fungiblen Werten, wie z.B. Immobilien, zu kurz sein kann⁴⁰³.

Problematisch ist im jetzigen Bewertungskonzept zudem, dass bei einem vorliegenden Verkaufspreis, der als Bewertungsmaßstab verwendet wird, Synergieeffekte, die sich für den Käufer ergeben, im Wert mit inbegriffen sind. Liegt kein Kaufpreis oder Börsenkurs vor, muss auf ein Verfahren zurückgegriffen werden, das höchstens unechte Synergieeffekte objektiv abbilden kann⁴⁰⁴. Demnach existiert eine Ungleichbehandlung zwischen den Bewertungsfällen, in denen ein Verkaufspreis vorliegt, und den Bewertungsfällen, in denen auf ein Bewertungsverfahren zurückgegriffen werden muss⁴⁰⁵. Diese Ungleichbehandlung, die einen Verstoß gegen die Belastungsgleichheit⁴⁰⁶ darstellt, wird kaum aufgehoben werden können, weil sich die tatsächlichen Synergieeffekte nur bestimmen lassen, wenn der Käufer bekannt ist. Dies wird i.R.d. Bewertung anlässlich des Erbanfalls nicht immer der Fall sein.

³⁹⁷ Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2791.

³⁹⁸ Vgl. Kapitel C.III.1; Seer, GmbHR 2009, 225, 231; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2791.

³⁹⁹ Piltz, DStR 2008, 745, 749; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2791; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.

⁴⁰⁰ Piltz, DStR 2008, 745, 749.

⁴⁰¹ Seer, GmbHR 2009, 225, 231; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.

⁴⁰² Creutzmann, DB 2008, 2784, 2787; Seer, GmbHR 2009, 225, 231.

⁴⁰³ Barthel, FB 2008, 520, 522.

⁴⁰⁴ IDW S 1, Rz 43 f. und Rz 58 f.; Unechte Synergieeffekte sind solche, die von einer Vielzahl von Käufern realisiert werden können, vgl. IDW S 1 Rz 43.

⁴⁰⁵ Piltz, DStR 2008, 745, 752; Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173.

⁴⁰⁶ Vgl. Kapitel B.I.3.

In der AntBVBewV hatte der Gesetzgeber ursprünglich vorgesehen, dass das vereinfachte Ertragswertverfahren für Großbetriebe nicht gelten solle⁴⁰⁷. Diese Regelung wurde aufgehoben, da sie zu Kritik geführt hatte, die sich vor allem darauf bezog, dass Großbetriebe nicht notwendigerweise eine Planungsrechnung für ein vollständiges Ertragswertverfahren hätten und dass es andererseits zahlreiche mittelgroße Betriebe gibt, die sehr wohl über Planungsrechnungen verfügten⁴⁰⁸.

⁴⁰⁷ § 1 Abs. 3 AntBVBewV.

⁴⁰⁸ Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 173; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 341; Barthel, FB 2008, 520, 521.

II. Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Nach § 200 Abs. 1 BewG wird der gemeine Wert aus dem Produkt des nachhaltig erzielbaren Jahresertrags⁴⁰⁹ und dem Kapitalisierungsfaktor⁴¹⁰ ermittelt.

Dieser Ansatz entspricht der Bestimmung des Unternehmenswerts in Form einer ewigen Rente aufgrund eines nachhaltig erzielbaren Jahresertrags⁴¹¹. Dabei wird gegenüber dem normalen Ertragswertverfahren eine Typisierung vorgenommen, da für die Prognose der zukünftigen Erträge nicht zwei Planungsphasen, sondern nur eine Phase in Form der ewigen Rente angesetzt wird. Diese Vereinfachung ist zuzustimmen⁴¹², da eine Detailplanungsphase zusätzliche Ermessensspielräume schaffen würde⁴¹³. Außerdem liegt hier eine enge Orientierung an den klassischen Gesamtbewertungsverfahren, d.h. Ertragswert- und DCF-Verfahren, vor, die für die zweite Planungsphase eine ewige Rente ansetzen, die häufig den wesentlichen Teil des Unternehmenswerts darstellt⁴¹⁴. Schließlich wird auch in der Praxis, z.B. beim AWH Standard oder bei der Bewertung von Freiberuflerpraxen, auf diese Bewertungsformel zurückgegriffen⁴¹⁵. Daher kann von einer Typisierung ausgegangen werden, die sich an der Praxis orientiert. Ob sich diese Methode wirklich am Durchschnitt orientiert, ob also in der Praxis tatsächlich bei den meisten Ertragswertverfahren eine ewige Rente angesetzt wird, muss empirisch festgestellt werden.

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen⁴¹⁶ ist nach § 200 Abs. 2 BewG zusätzlich zum Ertragswert mit dem eigenständig zu ermittelnden gemeinen Wert anzusetzen.

Dies entspricht einer marktnahen Bewertung, die auch in der Bewertungspraxis entsprechend durchgeführt wird⁴¹⁷.

Kritisiert wird, dass nicht klar sei, ob das nichtbetriebsnotwendige Vermögen bei seiner Veräußerung um die bei der Veräußerung anfallende Steuer zu mindern sei⁴¹⁸. Beim normalen Ertragswertverfahren ist die Steuer bei Veräußerung des nichtbetriebsnotwendigen Vermögens wertmindernd⁴¹⁹. Daher ist der Auffassung, die Steuer sei abzuziehen, weil das Vermögen, ohne den Wert des operativen

⁴⁰⁹ Vgl. Kapitel D.III.

⁴¹⁰ Vgl. Kapitel D.IV.

⁴¹¹ Vgl. Kapitel C.II.1.a.aa.

⁴¹² Barthel, FB 2008, 520, 526.

⁴¹³ Vgl. Kapitel C.II.1.a.aa.

⁴¹⁴ Vgl. Kapitel C.II.1.a.aa.

⁴¹⁵ AWH, Handbuch Unternehmensbewertung im Handwerk 4.1 (2008), S. 36; Höttner, Wertermittlungsmethoden für Freiberuflerpraxen (2009), S. 24.

⁴¹⁶ Vgl. Kapitel C.II.1.a.cc.

⁴¹⁷ Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 170; Barthel, FB 2008, 520, 524; Vgl. Kapitel C.II.1.a.cc.

⁴¹⁸ Piltz, DStR 2008, 745, 749.

⁴¹⁹ Vgl. Kapitel C.II.1.a.cc.

Betriebsteils zu mindern, verkauft werden könnte⁴²⁰, zuzustimmen, da folglich ein marktnaher Wert abgeleitet wird.

Zusätzlich wird kritisiert, dass die unbestimmten Rechtsbegriffe „eigentlich“, „beeinträchtigen“, „wirtschaftlicher Zusammenhang“, „eigenständig“ des § 200 Abs. 2 BewG auf ein zukünftig konflikträchtiges Beratungsfeld hindeuten⁴²¹. Dieser Position ist zuzustimmen, da bereits die Trennung von betriebsnotwendigem und nicht betriebsnotwendigem Vermögen dem Bewertenden einen Ermessensspielraum einräumt und die Trennung bzgl. der Betriebsnotwendigkeit nicht in jedem Fall leicht ist⁴²².

Nach § 200 Abs. 3 BewG sind Beteiligungen an anderen Gesellschaften, die nicht zum nicht betriebsnotwendigen Vermögen zählen, neben dem Ertragswert mit ihrem eigenständigen Wert anzusetzen.

Hier wird gegen den Grundsatz des Gesamtbewertungsprinzips der GoU verstoßen, nach dem nicht die rechtliche Einheit, sondern die wirtschaftliche Einheit, also der Konzern, zu bewerten ist⁴²³.

Diese Regelung wird dadurch begründet, dass die thesaurierten Gewinne einer Tochtergesellschaft, die nicht an den Konzern abgeführt werden, mit erfasst werden sollen⁴²⁴.

Die Regelung ist kritisch zu sehen. In Verbindung mit § 200 Abs. 2 BewG folgt, dass somit sämtliche Beteiligungen unabhängig, ob betriebsnotwendig oder nicht betriebsnotwendig, eigenständig mit dem gemeinen Wert anzusetzen sind⁴²⁵. Dies dürfte zu einer komplexen und aufwendigen Bewertung führen⁴²⁶. In Fällen, in denen eine mehrstufige Beteiligungsstruktur vorliegt, müsste auf jeder Stufe eine eigenständige Bewertung erfolgen⁴²⁷. Der dadurch entstehende Verwaltungsaufwand für den Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung wäre erheblich⁴²⁸. Daher kann von einer Vereinfachung durch das vereinfachte Ertragswertverfahren in diesen Fällen nicht gesprochen werden.

Zusätzlich ergibt sich durch diese Regelung eine Abweichung vom gemeinen Wert, da beim normalen Ertragswertverfahren eine Gesamtbewertung erfolgt⁴²⁹. Dieser Unterschied kann bedeutsam sein, wie das folgende vereinfachte Beispiel zeigt⁴³⁰. Der betrachtete Konzern besteht aus einer Muttergesellschaft und einer Tochtergesellschaft. Die Beteiligung der Muttergesellschaft an der Tochtergesellschaft beträgt 100 %. Die Muttergesellschaft erwirtschaftet einen Gewinn von 10, die Tochtergesellschaft einen Verlust von -10. Bei konsolidierter Betrachtung ist der Ertragswert der Gruppe null. Werden die Werte isoliert ermittelt, sind der Ertragswert der Mutter 10 und der

⁴²⁰ Piltz, DStR 2008, 745, 749.

⁴²¹ Barthel, FB 2008, 520, 524.

⁴²² Vgl. Kapitel C.II.1.b.

⁴²³ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; Vgl. Kapitel C.I.

⁴²⁴ Begründung zu § 2 Abs. 3 AntBVBewV; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 345.

⁴²⁵ Seer, GmbHR 2009, 225, 231; Mannek, DB 2008, 423, 424.

⁴²⁶ Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789.

⁴²⁷ Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 176; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 345.

⁴²⁸ IDW, IDW-FN 2008, 146, 148.

⁴²⁹ Piltz, DStR 2008, 745, 752; Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 176; Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I.

⁴³⁰ Vgl. Piltz, DStR 2008, 745, 752.

Ertragswert der Tochter null, da der Ertragswert nicht negativ werden kann. Somit ergibt sich ein Gesamtwert von 10 für die Gruppe, was ein offensichtlich falsches Ergebnis ist, das vom gemeinen Wert abweicht.

Folglich stellt diese Regelung keine vereinfachende Typisierung dar. Außerdem führt sie zu einem Abweichen vom gemeinen Wert. Es liegt somit ein Verstoß gegen das Gebot der Folgerichtigkeit und damit gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vor. Daher sollte diese Regelung aufgehoben werden und eine Gesamtbewertung durchgeführt werden⁴³¹, da diese eher den gemeinen Wert bestimmt und einfacher⁴³² ist.

Neben Beteiligungen sind laut § 200 Abs. 4 BewG auch junge Wirtschaftsgüter, die zum Bewertungsstichtag nicht länger als zwei Jahre zum betriebsnotwendigen Vermögen gehören einzeln zu bewerten.

Diese Regelung wird durch die Annahme begründet, dass „junge Wirtschaftsgüter“, wegen der kurzen Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen, nicht dazu beitragen konnten den Ertrag der letzten drei Jahre⁴³³ zu erhöhen und in der Zukunft, aufgrund ihres Vorhandenseins, dennoch zu einer Steigerung des Jahresertrags führen werden⁴³⁴.

Notwendig ist die Regelung, da das vereinfachte Ertragswertverfahren auf Vergangenheitserträge abstellt⁴³⁵. Würde auf Zukunftserträge abgestellt, wäre eine solche Regelung nicht notwendig, da die Zukunftsorientierung automatisch eine Berücksichtigung der Erträge von Gütern, die innerhalb von zwei Jahren vor dem Bewertungsstichtag eingebracht wurden, mit sich bringen würde⁴³⁶.

Die Annahme, dass sich die Einlage von „jungen Wirtschaftsgütern“ noch nicht auf die historischen Jahresergebnisse ausgewirkt hat, muss im Rahmen der Unternehmensanalyse bei Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens jedoch kritisch untersucht werden. Sie ist nur sinnvoll, wenn sich diese Güter tatsächlich nicht auf den Jahresertrag ausgewirkt haben und einen hohen gemeinen Wert aufweisen. Ansonsten stellt sie eine das Ertragswertverfahren verkomplizierende Regelung dar, die zu einem Verstoß gegen das Gesamtbewertungsprinzip und folglich auch zu einer Abweichung vom gemeinen Wert führt⁴³⁷.

Das Problem dieser Regelung liegt darin, dass fraglich ist, wie der Ertragswert ohne Berücksichtigung der aus den kurzfristig eingelegten Wirtschaftsgütern und den korrespondierenden Schulden resultierenden finanziellen Auswirkungen und Verbundbeziehungen zu anderen Wirtschaftsgütern sachgerecht ermittelt werden soll⁴³⁸. Es ist z.B. unklar, wie der Ertrag eines Betriebs, der ein Jahr vor

⁴³¹ Presseinformation 01/2008 der IACVA-Germany vom 9.4.2008, <http://www.iacva.de/index.php?id=10>; Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Piltz, DStR 2008, 745, 752.

⁴³² Moxter, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung (1991), S. 64.

⁴³³ Vgl. Kapitel D.III.

⁴³⁴ Seer, GmbHR 2009, 225, 232; Mannek, DB 2008, 423, 424; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 342.

⁴³⁵ Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; Vgl. Kapitel D.III.

⁴³⁶ Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I.

⁴³⁷ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; Schulte, FR 2008, 341, 346.

⁴³⁸ IDW, IDW-FN 2008, 146, 148.

dem Bewertungsstichtag eine wichtige Maschine für die Produktion angeschafft hat, ermittelt werden soll, ohne diese Maschine zu berücksichtigen⁴³⁹. Wenn diese Maschine in einer Produktionskette mit anderen Maschinen arbeitet und nicht alleine einen Ertrag „erwirtschaftet“, ist es schwierig den Ertrag dieser Maschine zu bestimmen bzw. den Ertrag, den die anderen Maschinen ohne diese erwirtschaftet hätten. Aufgrund der offenen Frage, wie ein solcher Ertrag ermittelt werden soll, könnte diese Regelung gegen den Bestimmtheitsatz und somit gegen die allgemeine Handlungsfreiheit des Art. 2 Abs. 1 GG verstoßen⁴⁴⁰.

Außerdem ist fraglich, ob die Regelung nicht überflüssig ist, da bei einem ertragsschwachen Unternehmen, der Substanzwert als Wertuntergrenze angesetzt wird bzw. der Liquidationswert angesetzt werden sollte⁴⁴¹. Insofern würde der Fall, dass ein Unternehmen geringe Erträge erwirtschaftet, da es über viele junge Wirtschaftsgüter verfügt, die keinen oder nur einen geringen Einfluss auf den Unternehmensertrag haben, bereits berücksichtigt, da in diesem Fall der höhere Substanzwert angesetzt würde.

III. Ermittlung des Jahresertrags

Nach § 201 Abs. 1 BewG ist der zukünftig nachhaltig erzielbare Jahresertrag aus den Durchschnittserträgen der Vergangenheit abzuleiten. Der Durchschnittsertrag ist gemäß § 201 Abs. 2 Satz 1 BewG regelmäßig aus den Betriebsergebnissen⁴⁴² der letzten drei vor dem Bewertungsstichtag abgelaufenen Wirtschaftsjahre herzuleiten. Ist das Ergebnis eines noch nicht abgelaufenen Wirtschaftsjahres für die Herleitung des künftig zu erzielenden Jahresertrags von Bedeutung, so ist dieses Ergebnis nach § 201 Abs. 2 Satz 2 BewG anstelle des drittletzten Wirtschaftsjahres mit in die Durchschnittsbildung einzubeziehen.

Diese Regelung ist als eine Typisierung gegenüber dem normalen Ertragswertverfahren zu sehen, da bei diesem Planungsbilanzen für die Ermittlung des zukünftigen Ertrags herangezogen werden. Nachteilig ist, dass das vereinfachte Ertragswertverfahren somit gegen das Zukunftsprinzip verstößt, das einen GoU darstellt⁴⁴³. In der Praxis der Unternehmensbewertung wird der zukünftig erwartete Nutzen als relevant für die Bewertung angesehen. Daher wird auf zukünftige Erträge abgestellt⁴⁴⁴. Würden zukünftige Erträge berücksichtigt, hätte dies den Vorteil, dass die Gefahr von Überbewertungen für kleine und mittlere Unternehmen reduziert würde. Diese weisen in der Regel einen starken Personenbezug ihrer zukünftigen Erträge auf. Wird wie durch § 201 Abs. 1 BewG auf vergangene Erträge zurückgegriffen, wird eine Veränderung der Unternehmensleitung nach dem Bewertungsstichtag nicht in den Erträgen abgebildet. Bei Rückgriff auf zukünftige, nach einem

⁴³⁹ Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 176.

⁴⁴⁰ Vgl. Kapitel B.II.3.

⁴⁴¹ Vgl. Kapitel D.I.

⁴⁴² Vgl. Kapitel D.IV.

⁴⁴³ Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.; Vgl. Kapitel C.I.

⁴⁴⁴ Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 169; Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 478; Vgl. Kapitel C.I und C.II.1.a.aa.

Wechsel in der Unternehmensleitung wahrscheinlich geringere, Erträge wäre dies jedoch der Fall, so dass Überbewertungen ausgeschlossen werden könnten⁴⁴⁵. Eine Überbewertung muss nicht aus der Personenbezogenheit drohen, sondern kann auch andere Ursachen haben. Beispielsweise würde sie auch zu Beginn einer Krise drohen, da auf die zurückliegenden ertragreichen Wirtschaftsjahre geschaut würde⁴⁴⁶.

Durch die typisierende Anwendung von Vergangenheitserträgen wird somit vom gemeinen Wert abgewichen und es drohen Überbewertungen des Betriebsvermögens.

Fraglich ist folglich, ob diese Typisierung gerechtfertigt ist.

Durch die Typisierung wird eine Vereinfachung geschaffen, da Planungsrechnungen in kleinen und mittleren Unternehmen häufig nicht vorliegen oder nicht zuverlässig genug sind⁴⁴⁷. Gerade in Hinblick auf die Bewertung in einem Massenverfahren ist eine einfache Handhabung notwendig⁴⁴⁸.

Das Argument der Überbewertung bei starkem Personenbezug ist kritisch zu sehen, da impliziert wird, dass ein Unternehmen nach einem Wechsel der Unternehmensleitung geringere Erträge erwirtschaftet als mit der alten Unternehmensleitung. Daher ist zu fragen, ob dies in jedem Fall zutrifft. Wäre die Sachlage genau umgekehrt, d.h. dass mit der neuen Unternehmensleitung höhere Umsätze erwirtschaftet würden, führte die Vergangenheitsbetrachtung zu einer für den Steuerpflichtigen positiven Unterbewertung des Betriebsvermögens. Ähnliches gilt für Krisenzeiten, am Ende einer Krise würde durch Rückgriff auf Vergangenheitserträge ein Unternehmen niedrig bewertet. Des Weiteren lässt sich argumentieren, dass ein Unternehmenswert, der auf Planerträge abstellt, zu einer Überbewertung führt, wenn sich die Planung als zu optimistisch herausstellt⁴⁴⁹. Gegen die Verwendung von Planerträgen spricht zudem, dass in der Praxis nicht ausschließlich auf solche zurückgegriffen wird. Bei der Bewertung von Freiberuflerpraxen und nach dem AWH Standard wird auf Durchschnittserträge der Vergangenheit zurückgegriffen, die als zukünftiger Ertrag angesetzt werden⁴⁵⁰. Außerdem hat der Steuerpflichtige ein Wahlrecht, auf das normale Ertragswertverfahren zurückzugreifen⁴⁵¹ und könnte bei diesem geplante Zukunftserträge ansetzen.

Letztlich ist die Typisierung als notwendig zu betrachten, da bei einer zukunftsorientierten Betrachtung, wie bereits für das normale Ertragswertverfahren kritisiert wurde, subjektive Ermessensspielräume für den Bewertenden entstehen würden⁴⁵². Bei einem auf Planungsrechnungen zurückgreifenden Verfahren müssten beispielsweise die Ertragsveränderungen, die durch einen

⁴⁴⁵ Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2788.

⁴⁴⁶ Richter/Viskorf, DB 2009 (Beilage), Heft 6, 8.

⁴⁴⁷ Piltz, DStR 2008, 745, 750; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789: Vereinfachung, falls zukünftiger Jahresertrag durch Vergangenheitserträge zutreffend abgebildet wird.

⁴⁴⁸ Schulte, FR 2008, 341, 346.

⁴⁴⁹ Ein aktuelles Beispiel ist der Kauf von Continental durch Schaeffler: Schaeffler hatte im Sommer 2008 Continental übernommen und bei der Kaufpreismittlung auf ein Zukunftsszenario gebaut, dass sich i.R.d. Finanzkrise als zu optimistisch erwies. Der heutige Wert von Continental für Schaeffler ist sehr viel niedriger als im Sommer 2008 vermutet wurde.

⁴⁵⁰ Hötten, Wertermittlungsmethoden für Freiberuflerpraxen (2009), S. 24; AWH, Handbuch Unternehmensbewertung im Handwerk 4.1 (2008), S. 9 und 28.

⁴⁵¹ Vgl. Kapitel D.I.

⁴⁵² Vgl. Kapitel C.II.1.b.

Wechsel der Unternehmensleitung entstehen, berücksichtigt werden um den Unternehmenswert zu ermitteln. Dies würde zu Ermessensspielräumen für den Bewertenden führen. Daher bedarf es dieser Typisierung, um eine Objektivierung der Bewertung zu garantieren⁴⁵³. Eine Abweichung vom potentiellen Marktwert ist hinzunehmen, um Objektivität und Einfachheit zu erreichen⁴⁵⁴.

Von einem verkürzten Ermittlungszeitraum ist laut § 201 Abs. 3 BewG auszugehen, falls sich im Dreijahreszeitraum der Charakter des Unternehmens nach dem Gesamtbild der Verhältnisse nachhaltig geändert hat oder das Unternehmen neu entstanden ist. Bei Unternehmen, die durch Umwandlung, Umstrukturierungen, Einbringung von Betrieben oder Teilbetrieben entstanden sind, ist von den früheren Ergebnissen des Gewerbebetriebs oder der Gesellschaft auszugehen. Sofern sich die Änderung der Rechtsform auf den Ertrag auswirkt, sind die früheren Betriebsergebnisse entsprechend zu korrigieren.

Das Abweichen von der Dreijahresregel ist sinnvoll, wenn sich der Charakter des Unternehmens innerhalb der drei Jahre verändert hat oder das Unternehmen neu entstanden ist⁴⁵⁵.

⁴⁵³ Vgl. Kapitel C.II.1.b.

⁴⁵⁴ Schulte, FR 2008, 341, 346.

⁴⁵⁵ Piltz, DStZ 2008, 745, 750.

IV. Betriebsergebnis

Grundlage der dem Durchschnittsertrag⁴⁵⁶ zugrunde liegenden Betriebsergebnisse ist gemäß § 202 Abs. 1 BewG der ertragsteuerliche Gewinn, der durch Hinzurechnungen und Kürzungen zu korrigieren ist⁴⁵⁷.

Hinzurechnungen sind laut § 202 Abs. 1 Nr. 1 BewG z.B. Sonderabschreibungen, Zuführungen zu steuerfreien Rücklagen, Teilwertabschreibungen, einmalige Verluste, außerordentliche Aufwendungen, der Ertragsteueraufwand und Aufwendungen aus dem Vermögen i.S.d. § 200 Abs. 2 bis 4 BewG. Zu den Kürzungen zählen nach § 202 Abs. 1 Nr. 2 BewG z.B. Beträge aus der Auflösung steuerfreier Rücklagen, Teilwertzuschreibungen, einmalige Gewinne, außerordentliche Erträge, ein angemessener Unternehmerlohn, Erträge aus der Erstattung von Ertragsteuern und Erträge aus dem Vermögen i.S.d. § 200 Abs. 2 bis 4 BewG. Außerdem sind sonstige wirtschaftlich nicht begründete Vermögensminderungen oder -erhöhungen, z.B. verdeckte Gewinnausschüttungen⁴⁵⁸, gemäß § 202 Abs. 1 Nr. 3 BewG zu korrigieren.

Für Fälle des § 4 Abs. 3 EStG ist laut § 202 Abs. 2 BewG vom Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben auszugehen. Anschließend sind die oben genannten Korrekturen vorzunehmen. Schließlich ist der ertragssteuerliche Gewinn zur Abgeltung des Ertragsteueraufwands um 30 % zu mindern⁴⁵⁹.

Die Korrektur der Betriebsergebnisse ist zu befürworten, da sie auch in der Praxis i.R.d. Vergangenheitsanalyse stattfindet, um Ertrags- und Aufwandsposten auszuscheiden, die sich in der Zukunft vermutlich nicht wiederholen werden⁴⁶⁰. Zusätzlich sind die Korrekturen der Erträge und Aufwendungen, die sich aus den persönlichen Verhältnissen ergeben haben notwendig, um einen gemeinen Wert abzuleiten⁴⁶¹.

Der pauschale Ertragsteuerabzug von 30 % muss kritisch betrachtet werden⁴⁶². Dieser orientiert sich an der durchschnittlichen Steuerbelastung nach der Unternehmensteuerreform 2008⁴⁶³, wobei die Ungleichbehandlung von Personen- und Kapitalgesellschaften, die aus den Systemmängeln der Unternehmensteuerreform resultieren, nicht behoben worden ist⁴⁶⁴. Für Kapitalgesellschaften ist eine ertragsteuerliche Belastung mit rund 30 % ab dem Veranlagungszeitraum 2008 zutreffend. Für Personengesellschaften trifft dies hingegen lediglich zu, wenn die Gewinne in der Personengesellschaft

⁴⁵⁶ Vgl. Kapitel D.III.

⁴⁵⁷ Tabellarische Übersicht bzgl. der Korrekturen bei Creutzmann, DB 2008, 2784, 2787.

⁴⁵⁸ Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 4; Begründung zu § 3 Abs. 1 AntBVVBewV.

⁴⁵⁹ Vgl. § 202 Abs. 3 BewG.

⁴⁶⁰ Piltz, DStR 2008, 745, 750; Vgl. Kapitel C.II.1.a.aa.

⁴⁶¹ Vgl. Kapitel B.I.2.

⁴⁶² Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 175; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 339, 343; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 170.

⁴⁶³ Begründung zum ErbStRG, BT-Drucks. 16/11107 S. 23 zu § 202 Abs. 3 BewG.

⁴⁶⁴ Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 339, 343; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 170.

thesauriert werden⁴⁶⁵. Falls die Gesellschafter ihren Gewinn entnehmen, liegt die Ertragsteuerbelastung deutlich über der 30 % Marke, bei bis zu 47 %⁴⁶⁶.

Fraglich ist, ob ein typisierender Steuersatz von 30 % daher gerechtfertigt ist. Durch diese Regelung soll das Ziel der Rechtsformneutralität erreicht werden⁴⁶⁷. Gegen die Rechtsformneutralität wird jedoch verstoßen, wenn eine Personengesellschaft ihre Gewinne nicht vollständig thesauriert. Da die Ertragsteuerbelastung in diesem Fall deutlich höher als 30 % wäre und der Ertrag somit geringer ausfallen würde, kann diese Regelung zu einer Überbewertung von Personengesellschaften führen. Damit würde vom gemeinen Wert abgewichen und es läge ein Verstoß gegen das Gebot der Folgerichtigkeit vor⁴⁶⁸.

Der Einzelfall würde daher exakter erfasst, wenn die tatsächlich angefallenen Ertragssteuern vom Gewinn abgezogen würden⁴⁶⁹. Da es sich um Gewinne der Vergangenheit handelt, sollte die tatsächliche Steuerbelastung feststellbar sein. Außerdem lässt sich argumentieren, dass der vereinfachte Ertragswert häufig von Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern ermittelt werden wird, die über ausreichende Informationen bzgl. der steuerlichen Verhältnisse des Unternehmens verfügen⁴⁷⁰. Zusätzlich hat der pauschale Prozentsatz den Nachteil, dass er bei jeder Änderung der Unternehmenssteuergesamtbelastung angepasst werden muss⁴⁷¹.

Die persönlichen Steuern des Anteilseigners, die die Höhe der Zuflüsse an den Anteilseigner reduzieren, werden nicht berücksichtigt⁴⁷². Diese Regelung weicht somit vom normalen Ertragswertverfahren ab⁴⁷³. Auch im AWH Standard werden die persönlichen Ertragssteuern des Anteilseigners berücksichtigt⁴⁷⁴. Demnach wird hier vom gemeinen Wert abgewichen und somit droht ein Verstoß gegen die verfassungsrechtliche Forderung nach Folgerichtigkeit⁴⁷⁵.

Kritisch zu sehen ist zudem, dass nach § 202 Abs. 1 BewG das steuerbilanzielle und nicht das handelsbilanzielle Ergebnis Ausgangspunkt für die Ermittlung des Betriebsergebnisses ist⁴⁷⁶.

Nach § 5 Abs. 1 EStG ist das Betriebsvermögen anzusetzen, das nach handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) auszuweisen ist. Dennoch normiert das EStG zahlreiche steuerrechtliche Bilanzierungsvorschriften, die den handelsrechtlichen GoB vorgehen⁴⁷⁷. Dadurch wird der Unternehmenswert i.d.R. höher sein als bei einer betriebswirtschaftlichen Methode, da das

⁴⁶⁵ Ortman-Babel/Zipfel, BB 2007, 2205, 2208; Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 175; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 170; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 339, 343.

⁴⁶⁶ Ortman-Babel/Zipfel, BB 2007, 2205, 2208 ff.; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 170; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 339, 343.

⁴⁶⁷ Begründung zum ErbStRG, BT-Drucks. 16/11107 S. 23 zu § 202 Abs. 3 BewG; Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 175.

⁴⁶⁸ Vgl. Kapitel B.I.2.

⁴⁶⁹ Barthel, FB 2008, 520, 526.

⁴⁷⁰ Creutzmann, Stbg 2008, S. 148 ff.

⁴⁷¹ Barthel, FB 2008, 520, 525.

⁴⁷² Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 343; Vor-Steuerrechnung wird bejaht von Barthel, FB 2008, 520, 525.

⁴⁷³ Vgl. Kapitel C.II.1.a.aa; IDW, IDW S 1, Rz 37 ff.; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 343.

⁴⁷⁴ AWH, Handbuch Unternehmensbewertung im Handwerk 4.1 (2008), S. 29.

⁴⁷⁵ Vgl. Kapitel B.I.2.

⁴⁷⁶ Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 342; Crezelius, ZEV 2009, 1, 6.

⁴⁷⁷ Friedrich, Besteuerung der Personengesellschaft (2002), S. 471; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 17 Rz 76.

Steuerbilanzrecht zahlreiche Aktivierungsgebote und Passivierungsverbote enthält, die den Ertrag im Vergleich zum handelsrechtlichen Ergebnis erhöhen und somit auch den Unternehmenswert steigern⁴⁷⁸. Beispielsweise ist die Bildung von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in der Steuerbilanz verboten, obwohl handelsrechtlich ein Passivierungsgebot besteht⁴⁷⁹. Demnach wird durch Rückgriff auf das steuerbilanzielle Ergebnis ebenfalls vom gemeinen Wert abgewichen und somit gegen die Folgerichtigkeit verstoßen.

Positiv an der Verwendung der steuerrechtlichen Bewertungsregeln ist jedoch, dass im Steuerrecht dem Objektivierungsgedanken eine hohe Bedeutung zukommt. Im Rahmen der steuerlichen Gewinnermittlung können daher, wie oben erwähnt, zahlreiche handelsrechtliche Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte nicht ausgeübt werden. Zudem wird der Ermessensspielraum des Bewertenden aufgrund der höheren Nachweisanforderungen eingeschränkt⁴⁸⁰.

Nachteilig ist, dass durch das steuerliche Ergebnis als Ausgangsbasis neben dem Verstoß gegen die Folgerichtigkeit auch ein Verstoß gegen die Rechtsformneutralität bzw. die Belastungsgleichheit der Besteuerung droht. Durch Gesellschafterzinsen wird das steuerliche Betriebsergebnis bei Kapitalgesellschaften gemindert, wohingegen bei Personengesellschaften die Gesellschafterzinsen als Vergütungsbestandteile das steuerliche Ergebnis nicht mindern⁴⁸¹. Zurückzuführen ist diese Ungleichbehandlung von Kapital- und Personengesellschaften auf das für Kapitalgesellschaften geltende Trennungsprinzip und auf das für Personengesellschaften geltende Transparenzprinzip. Während sich Körperschaft und Anteilseigner grundsätzlich wie zwei fremde Dritte gegenüberstehen und über steuerlich getrennte Vermögenssphären verfügen, wird der Gewinn der Personengesellschaft nach dem Transparenzprinzip unmittelbar und ausschließlich beim Gesellschafter der Einkommensteuer unterworfen⁴⁸², da die Personengesellschaft kein Einkommensteuersubjekt ist⁴⁸³. Leistungsvergütungen, d.h. Vergütungen im Rahmen eines schuldrechtlichen Leistungsaustauschs zwischen der Gesellschaft und dem Gesellschafter, wie z.B. Gesellschafterzinsen, gehören wegen des Transparenzprinzips zu Einkünften aus Gewerbebetrieb des Gesellschafters⁴⁸⁴. Sie sind grundsätzlich nicht abzugsfähig vom Gewinn. Im Gegensatz dazu sind Leistungsvergütungen bei Kapitalgesellschaften als Betriebsausgaben abzugsfähig⁴⁸⁵.

Unternehmenswerte werden auf Basis zukünftiger erwarteter finanzieller Überschüsse, d.h. anhand der an die Anteilseigner fließenden CF, ermittelt⁴⁸⁶. Das vereinfachte Ertragswertverfahren stellt auf vollausgeschüttete Gewinne ab⁴⁸⁷. Bei Wachstum oder Umsatzrückgang des Unternehmens kann dies

⁴⁷⁸ Crezelius, ZEV 2009, 1, 6.

⁴⁷⁹ Auflistung der Abweichungen zwischen dem handels- und dem steuerrechtlichen Jahresabschluss bei: Scheffler, StuB 2004, 69, 70 f.

⁴⁸⁰ Scheffler, StuB 2004, 69.

⁴⁸¹ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2790; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 18 Rz 208; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.

⁴⁸² Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 11 Rz 1 und 2.

⁴⁸³ Friedrich, Besteuerung der Personengesellschaft (2002), § 6 Rz 10; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 18 Rz 9.

⁴⁸⁴ Birk, Steuerrecht (2008), S. 316, § 6 Rz 1103; Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 18 Rz 208.

⁴⁸⁵ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 18 Rz 208.

⁴⁸⁶ Vgl. Kapitel C.I u. II; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2788.

⁴⁸⁷ Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2788.

zu unnötigen Fehlern bei der Bewertung führen⁴⁸⁸. Daher sollte auf die tatsächlich an die Anteilseigner ausgeschütteten Erträge abgestellt werden⁴⁸⁹.

Wenn für die Ausschüttungsannahme die Vergangheitswerte herangezogen werden, d.h. es wird z.B. ermittelt welcher Anteil in den letzten drei Jahren durchschnittlich ausgeschüttet und welcher Anteil thesauriert wurde, wird der Ermessensspielraum des Bewertenden bei Abweichung von der Vollausschüttungshypothese nicht vergrößert.

Ebenfalls kritisch gesehen wird der Abzug eines angemessenen Unternehmerlohns, da sich dadurch die Problematik des angemessenen Gehalts, d.h. die Frage einer verdeckten Gewinnausschüttung bei Kapitalgesellschaften nach § 8 Abs. 3 Satz 2 KStG, in Zukunft auch bei der Bewertung von Personenunternehmen ergeben wird⁴⁹⁰.

Bei Kapitalgesellschaften wird der Unternehmerlohn als Aufwand bzw. Betriebsausgaben berücksichtigt⁴⁹¹. Daher wird der Abzug des angemessenen Unternehmerlohns bei Personengesellschaften vorgenommen, um Rechtsformneutralität zwischen Personen- und Kapitalgesellschaften zu schaffen⁴⁹². Außerdem ist diese Korrektur bei Unternehmensbewertungen üblich⁴⁹³ und somit notwendig für die Ermittlung des gemeinen Werts, um einen marktnahen Wert zu erhalten und um Einflüsse von persönlichen Verhältnissen zu korrigieren.

In § 4 Abs. 1 Satz 1 AntBVBewV war zunächst der Unterschiedsbetrag i.S.d. § 4 Abs. 1 Satz 1 EStG als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Betriebsergebnisses vorgesehen. Diese Formulierung wurde kritisiert⁴⁹⁴, da nicht der Unterschiedsbetrag sondern der Gewinn die eigentliche Ausgangsbasis darstellt und durch die Begründung zur AntBVBewV die Rechtsformneutralität zwischen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften aufgehoben wurde⁴⁹⁵.

⁴⁸⁸ Presseinformation 01/2008 der IACVA-Germany vom 9.4.2008, <http://www.iacva.de/index.php?id=10>; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2788.

⁴⁸⁹ Auch das IDW ist der Auffassung, dass von der Vollausschüttungshypothese abgewichen werden sollte: Matschke/Brösel, Unternehmensbewertung (2007), S. 58; Anderer Meinung ist Barthel, der die Vollausschüttung befürwortet, jedoch keine Gründe dafür nennt: Barthel, FB 2008, 520, 526.

⁴⁹⁰ Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; Mannek, DB 2008, 423, 426.

⁴⁹¹ Jorde/Görtz, BB 2008, 1032, 1037.

⁴⁹² Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 175; Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 171.

⁴⁹³ Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 175; Vgl. Kapitel C.II.1.a.aa.

⁴⁹⁴ Schulte, FR 2008, 341, 346.

⁴⁹⁵ Vgl. dazu ausführlich: Briesche, BB 2008, 1097, 1098 f.

V. Kapitalisierungsfaktor

Der im vereinfachten Ertragswertverfahren anzuwendende Kapitalisierungszinssatz setzt sich nach § 203 Abs. 1 BewG aus einem variablen Basiszinssatz und einem fixen Risikozuschlag von 4,5 % zusammen.

Der Basiszinssatz wird gemäß § 203 Abs. 2 BewG aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet. Er wird von der Deutschen Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils zum ersten Börsentag des Jahres ermittelt und vom BMF veröffentlicht. Der aktuelle Zins, der für alle Bewertungsstichtage in diesem Jahr anzuwenden ist, wurde zum 2.1.2009 ermittelt und beträgt 3,61 %⁴⁹⁶.

Der Kapitalisierungsfaktor ergibt sich laut § 203 Abs. 3 BewG aus dem Kehrwert des Kapitalisierungszinssatzes und beläuft sich in diesem Jahr auf einen Wert von 12,33.

In der AntBVBewV war zunächst nach § 5 Abs. 4 vorgesehen den Kapitalisierungsfaktor für alle Verfahren zu verwenden, die die Ertragsaussichten berücksichtigen. Diese Regelung wurde bei Übernahme in das BewG jedoch gestrichen⁴⁹⁷.

Kritisch an der oben beschriebenen Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors ist dessen starre Festlegung zu sehen⁴⁹⁸. Die Festlegung eines einheitlichen Kapitalisierungszinssatzes widerspricht den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts in seiner Entscheidung vom 7.11.2006 für eine marktorientierte Vermögensbewertung bei der Erbschaftsteuer, weil ein einheitlicher Zinssatz nicht den individuellen Merkmalen eines Unternehmens gerecht werden kann⁴⁹⁹. Dennoch muss beachtet werden, dass bei der Ermittlung des Kapitalisierungszinses für die erbschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage kein zu großer Ermessensspielraum für den Bewertenden entstehen darf⁵⁰⁰. Daher soll im Folgenden geprüft werden, ob die Festlegung eines für ein Jahr fixierten Kapitalisierungszinssatzes eine angebrachte Typisierung darstellt.

Beim normalen Ertragswertverfahren wird ebenfalls ein Basiszinssatz für die Ermittlung des Kapitalisierungszinses verwendet. Dieser wird aus dem Zinssatz von langfristigen Anleihen abgeleitet⁵⁰¹. Im Gegensatz zum vereinfachten Ertragswertverfahren, wird der Basiszinssatz stichtagsbezogen und nicht lediglich einmal jährlich ermittelt. Insofern liegt eine Typisierung beim vereinfachten Ertragswertverfahren vor.

Diese Typisierung führt zu einer einfachen Ermittlung des Basiszinssatzes. Sie muss jedoch kritisch betrachtet werden, da sie zu einem Abweichen vom gemeinen Wert führen kann. Der Basiszinssatz

⁴⁹⁶ BMF-Schreiben vom 7.1.2009, IV C 2 – S 3102/07/0001, Kurzinfo DStZ 2009, 105.

⁴⁹⁷ Vgl. auch Kapitel D.I. bzgl. der Frage, ob der Kapitalisierungsfaktor dennoch für alle, die Ertragsaussichten berücksichtigenden, Verfahren zu verwenden ist.

⁴⁹⁸ Crezelius, ZEV 2009, 1, 6; IDW, IDW-FN 2008, 146, 147.

⁴⁹⁹ IDW, IDW-FN 2008, 146, 147.

⁵⁰⁰ Vgl. Kapitel C.II.1.b.

⁵⁰¹ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb.

kann im Verlauf eines Jahres stark schwanken. Beispielsweise betrugen die langfristigen Anleihezinssätze laut Monatsberichten der Deutschen Bundesbank per 1/1994 5,8 % und per 12/1994 7,5 %; ähnlich per 1/1999 3,7 % und per 12/1999 5,2 %⁵⁰². Die Anwendung eines Zinses von 5,2 % anstatt von 3,7 % führt zu einer Wertminderung von ca. 18,3 %. Demnach liegt beim vereinfachten Ertragswertverfahren eine eventuelle Abweichung von der verkehrswertorientierten Bewertung vor, falls sich der Basiszins im Bewertungszeitraum ändert.

Anstatt auf einen Jahreszinssatz, sollte auf einen Monatszinssatz im Sinne eines Stichtagszinssatzes abgestellt werden⁵⁰³. Dieser wird ebenfalls von der Bundesbank in kostenlosen Monatsberichten und im Internet veröffentlicht⁵⁰⁴.

Folglich erscheint die Typisierung in Form eines für ein Jahr festgelegten Basiszinssatzes nicht angemessen, da eine die Einzelfallgerechtigkeit besser berücksichtigende Regelung mit nur geringem Mehraufwand möglich ist.

Ebenfalls vom normalen Ertragswertverfahren übernommen ist die Idee des Risikozuschlags bei der Bestimmung des Kapitalisierungszinses⁵⁰⁵. Der pauschale Zuschlagszins von 4,5 % soll neben dem Unternehmerrisiko auch andere Korrekturposten einer „normalen“ Ertragswertberechnung, wie z.B. Fungibilitätszuschlag, Wachstumsabschlag oder inhaberspezifische Faktoren, umfassen. Insbesondere branchenspezifische Faktoren sollen bereits mit einem Beta-Faktor von 1,0 berücksichtigt sein⁵⁰⁶.

Positiv ist die Vereinfachung, die durch diese Typisierung erreicht wird. Die Anforderungen, die an eine Unternehmensbewertung zu stellen sind, erfüllt sie jedoch nicht⁵⁰⁷.

In der Praxis wird der Risikozuschlag unternehmensindividuell über das CAPM und nicht für jedes Unternehmen gleich bestimmt⁵⁰⁸. Da der individuell bestimmte Risikozuschlag eine ganze Reihe von Faktoren berücksichtigt, können die tatsächlichen Risikozuschläge den Wert von 4,5 % deutlich unter- oder überschreiten⁵⁰⁹. Gerade bei kleineren mittelständischen Unternehmen wird der Risikozuschlag den Wert von 4,5 % häufig überschreiten⁵¹⁰. Daher wird der pauschale Risikozuschlag häufig zu einer vom gemeinen Wert abweichenden Überbewertung dieser Unternehmen führen⁵¹¹. Dies würde letztlich einen Verstoß gegen das Folgerichtigkeitsgebot und somit gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG darstellen⁵¹².

Ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG droht außerdem durch Verstoß gegen die Belastungsgleichheit aufgrund eines einheitlichen Risikozuschlags. Dieser kann nicht

⁵⁰² Barthel, FB 2008, 520, 525; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.

⁵⁰³ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; Creutzmann, Stbg 2008, 148 ff.

⁵⁰⁴ Barthel, FB 2008, 520, 525.

⁵⁰⁵ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb.

⁵⁰⁶ Begründung zum ErbStRG, BT-Drucks. 16/11107 S. 13 zu § 11 Abs. 2 BewG.

⁵⁰⁷ Schulte, FR 2008, 341, 346.

⁵⁰⁸ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb; Jordan/Zipfel, Erbschaftsteuerreform 2008, S. 8; Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 172; Selbst vereinfachende Ertragswertverfahren wie z.B. der AWH Standard greifen auf individuelle Risikozuschläge zurück: AWH, Handbuch Unternehmensbewertung im Handwerk 4.1 (2008), S. 32 f.

⁵⁰⁹ IDW, IDW-FN 2008, 146, 147.

⁵¹⁰ Creutzmann, DB 2008, 2784, 2789; IDW, IDW-FN 2008, 146, 147.

⁵¹¹ Seer, GmbHR 2009, 225, 231; Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Barthel, FB 2008, 520, 525.

⁵¹² Vgl. Kapitel B.I.2.

als identisch für verschiedene Unternehmen angenommen werden. Werden z.B. die Beta-Faktoren⁵¹³ von Unternehmen der Technologiebranche betrachtet, so fällt auf, dass diese i.d.R. hohe Beta-Faktoren aufweisen, während Unternehmen der Energiebranche niedrige Beta-Faktoren aufweisen⁵¹⁴. Für Unternehmen der Technologiebranche liegt das Branchen-Beta z.B. bei 1,23 und für Unternehmen der Softwareindustrie bei 1,15⁵¹⁵. Für Unternehmen der Energieindustrie liegt das Branchen-Beta bei nur 0,64⁵¹⁶. Demnach ergeben sich für Unternehmen unterschiedlicher Branchen, unterschiedliche Beta-Faktoren und somit unterschiedliche Risikozuschläge. Ein pauschaler Beta-Faktor von 1,0, wie für das vereinfachte Ertragswertverfahren vorgesehen, würde somit Unternehmen der Energieindustrie zu niedrig bewerten, während Unternehmen der Technologieindustrie zu hoch bewertet würden. Generell werden somit Unternehmen durch den pauschalen Risikozuschlag benachteiligt, die in einer Branche agieren, in der weit höhere Zuschläge üblich sind⁵¹⁷. Ungleiches würde somit gleich behandelt. Dies stellt einen Verstoß gegen die Belastungsgleichheit dar⁵¹⁸.

Da der Gesetzgeber von einem Betafaktor von 1,0 ausgeht, beträgt die Marktrisikoprämie, die er für den Risikozuschlag ansetzt, 4,5 %. Diese entspricht dem Durchschnitt, den das IDW für sachgerecht hält, da es eine Marktrisikoprämie von 4 – 5 % empfiehlt⁵¹⁹. Diese Marktrisikoprämie ist jedoch auf Daten der gesamten Volkswirtschaft bezogen⁵²⁰ und berücksichtigt somit nicht die Branche eines Unternehmens, die für die Bestimmung der Marktrisikoprämie berücksichtigt werden sollte⁵²¹. Somit könnte auch durch die fixe Marktrisikoprämie von 4,5 % ein Verstoß gegen die Belastungsgleichheit drohen.

Demnach wird durch den pauschalen Risikozuschlag gegen die Vorgaben des BVerfG vom 7.11.2006 bzgl. einer Abbildung möglichst marktnaher Werte im Rahmen des steuerlichen Bewertungsverfahrens verstoßen. Dies führt zu Verstößen gegen die Folgerichtigkeit und die Belastungsgleichheit.

Der Typisierungsgedanke und die Vereinfachung der Wertermittlung können diese verfassungsrechtlichen Verstöße nicht rechtfertigen⁵²². Daher sollte, trotz der schwierigen Normierbarkeit dieses Sachverhalts, eine differenziertere Problemlösung verfolgt werden⁵²³. Diese muss jedoch die Ermessensspielräume der Bewertenden weit genug einschränken, da sich, wie schon im Rahmen des Ertragswertverfahrens diskutiert, einige Ermessensspielräume bei der Bestimmung des Kapitalisierungsfaktors ergeben⁵²⁴.

⁵¹³ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb.

⁵¹⁴ Brealey/Myers, *Principles of Corporate Finance* (1991), S. 163; Grinblatt/Titman, *Financial Markets and Corporate Strategy* (2002), S. 172; Behringer, *Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe* (2004), S. 109.

⁵¹⁵ Pankoke/Petersmeier, *Der Zinssatz in der Unternehmensbewertung* (2005), S. 119.

⁵¹⁶ Pankoke/Petersmeier, *Der Zinssatz in der Unternehmensbewertung* (2005), S. 119.

⁵¹⁷ Hannes/Onderka, *ZEV* 2008, 173, 176.

⁵¹⁸ Vgl. Kapitel B.I.3.

⁵¹⁹ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb; Serf, *Ertragswertverfahren* (2005), S. 175.

⁵²⁰ IDW, *IDW-FN* 2008, 146, 147.

⁵²¹ Vgl. Kapitel C.I.1.a.bb.

⁵²² Kühnhold/Mannweiler, *DStZ* 2008, 167, 172; Piltz, *DStR* 2008, 745, 751.

⁵²³ Richter/Viskorf, *DB* 2009 (Beilage), Heft 6 7; Barthel, *FB* 2008, 520, 525; Kußmaul/Pfirmann/Hell/Meyering, *BB* 2008, 472, 478.

⁵²⁴ Vgl. Kapitel C.II.1.b.

Zusammenfassend ist der für ein Jahr fixierte Kapitalisierungszinssatz somit nicht geeignet für die Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage.

Die Ermittlung des pauschalen Kapitalisierungszinssatzes wird auch insofern vereinfacht, als dass die persönlichen Steuern des Anteilsinhabers nicht berücksichtigt werden⁵²⁵. Diese Vereinfachung folgt, jedoch aus der Ermittlung der nachhaltigen Erträge, bei der die persönlichen Steuern ebenfalls nicht berücksichtigt werden⁵²⁶. Die Vernachlässigung der Steuern beim Kapitalisierungszinssatz ergibt sich daher aus der technisch richtigen Umsetzung des Ertragswertverfahrens.

Oben wurde bereits erläutert, dass der Gesetzgeber mit der Regelung des § 11 Abs. 2 S. 4 BewG planen könnte, den pauschalen Kapitalisierungsfaktor in jedem, die Ertragsaussichten berücksichtigenden, Verfahren anwenden zu lassen, was letztlich der zunächst vorgesehenen Regelung des § 5 Abs. 4 AntBVBewV entsprechen würde⁵²⁷.

Die herrschende Meinung ist, dass der pauschale Kapitalisierungsfaktor für eine Anwendung bei anderen Verfahren als dem vereinfachten Ertragswertverfahren nicht geeignet ist⁵²⁸. Dieser Meinung ist zuzustimmen. Da der starre Kapitalisierungsfaktor für das vereinfachte Ertragswertverfahren nicht geeignet erscheint, wäre er für andere, die Ertragsaussichten berücksichtigende, Verfahren, wie z.B. das normale Ertragswertverfahren oder das DCF-Verfahren, ebenfalls ungeeignet. Er würde zu einem Abweichen vom gemeinen Wert führen⁵²⁹. Außerdem würde er dazu führen, dass eine Unternehmensbewertung nach diesen Verfahren, die nach der Bewertungshierarchie und den Forderungen des BVerfG möglich sein soll, gar nicht möglich wäre⁵³⁰, da diese Verfahren eine Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes nach dem CAPM vorsehen und dieses ein wesentlicher Bestandteil dieser Verfahren ist⁵³¹. Folglich würde ein Widerspruch in der gesetzlichen Regelung vorliegen⁵³², der einen Verstoß gegen das Bestimmtheitsprinzip bedeuten würde⁵³³.

Eine Möglichkeit, die Auswirkungen des möglicherweise falschen pauschalen Kapitalisierungszinssatzes beim normalen Ertragswertverfahren oder beim DCF-Verfahren zu umgehen, ist die entsprechende Anpassung der zukünftigen Erträge⁵³⁴. Dadurch würde die Diskussion über den richtigen Zinssatz jedoch lediglich verlagert und es wäre notwendig zu diskutieren, welche Anpassung der zukünftigen Erträge richtig wäre⁵³⁵.

⁵²⁵ Vgl. Kapitel C.II.1.a.bb.

⁵²⁶ Vgl. Kapitel D.IV.

⁵²⁷ Vgl. Kapitel D.I.

⁵²⁸ IDW, IDW-FN 2008, 146, 147; Kühnhold/Mannweiler, DStZ 2008, 167, 172; Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 477; Mannek, DB 2008, 423, 427; Piltz, DStR 2008, 745, 751; Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 177; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 338, 344; BR-Drucks. 4/1/08 vom 4.2.2008 zu § 11 Abs. 2 S. 4 BewG, S. 24.

⁵²⁹ Piltz, DStR 2008, 745, 751.

⁵³⁰ Mannek, DB 2008, 423, 427.

⁵³¹ Vgl. Kapitel C.II.1 und C.II.2.

⁵³² Hannes/Onderka, ZEV 2008, 173, 177.

⁵³³ Vgl. Kapitel B.II.3.

⁵³⁴ Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 477.

⁵³⁵ Kußmaul/Pfmann/Hell/Meyering, BB 2008, 472, 478.

Ein weiterer Kritikpunkt bzgl. mangelnder Bestimmtheit ergibt sich aus dem Wortlaut des § 203 Abs. 1 BewG. Nach diesem ergibt sich der Kapitalisierungszinssatz aus dem Basiszins und einem Zuschlag von 4,5 Prozent. Bei wörtlicher Auslegung des Gesetzes würde der Kapitalisierungszinssatz 3,77 % betragen ($3,61 \% \times 1,045$). Damit würde sich ein Kapitalisierungsfaktor von 26,53 ergeben, was zu einem hohen Unternehmenswert führen würde⁵³⁶. Aus der Entstehungsgeschichte der Erbschaftsteuerreform ergibt sich jedoch, dass sich der Kapitalisierungszinssatz nicht aus dem Basiszins und einem Zuschlag von 4,5 %, sondern aus dem Basiszins und einem Zuschlag von 4,5 Prozentpunkten zusammensetzen soll⁵³⁷.

VI. Anteil am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft bzw. einer Kapitalgesellschaft

Der Wert eines Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft nach § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BewG bestimmt sich nach § 97 Abs. 1a BewG.

Demnach ist der nach § 109 Abs. 2 BewG ermittelte, gemeine Wert des Betriebsvermögens, d.h. des Gesamthandsvermögens, so aufzuteilen, dass zunächst die Kapitalkonten aus der Gesamthandsbilanz dem jeweiligen Gesellschafter vorweg zugerechnet werden und anschließend der verbleibende Wert nach dem Gewinnverteilungsschlüssel auf die Gesellschafter aufgeteilt wird⁵³⁸. Der gemeine Wert des Sonderbetriebsvermögens ist separat zu ermitteln und dem jeweiligen Gesellschafter zuzurechnen.

Zum Sonderbetriebsvermögen zählen die Wirtschaftsgüter, die der Vermögenssphäre des Gesellschafters zuzuordnen sind und zur Erwirtschaftung von Einkünften i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG eingesetzt werden. Erfasst werden dabei alle Wirtschaftsgüter, die der Gesellschafter der Gesellschaft entgeltlich gegen eine Sondervergütung oder unentgeltlich zur betrieblichen Nutzung überlässt⁵³⁹. Ein vom Gesellschafter an die Personengesellschaft vermieteter und ausschließlich für Warenlieferungen verwendeter Lkw stellt beispielsweise ein Wirtschaftsgut des Sonderbetriebsvermögens dar⁵⁴⁰.

Der Wert des Anteils eines Gesellschafters ergibt sich gemäß § 97 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 BewG aus der Summe des Anteils am Gesamthandsvermögen und dem Wert des Sonderbetriebsvermögens.

Laut § 97 Abs. 1b Satz 1 BewG bestimmt sich der gemeine Wert eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft i.S.d. § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG nach dem Verhältnis des Anteils am Nennkapital, d.h. am Grund- oder Stammkapital, der Gesellschaft zum gemeinen Wert des Betriebsvermögens der Kapitalgesellschaft am Bewertungsstichtag.

Sowohl bei Personengesellschaften als auch bei Kapitalgesellschaften leitet sich der Anteilswert quotale aus dem Unternehmenswert ab. Bei Personengesellschaften wird er über den Gewinnverteilungsschlüssel und bei Kapitalgesellschaften nach dem Verhältnis des Anteils am

⁵³⁶ Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 4.

⁵³⁷ Haarmann Steuerkonferenz 2009, Unternehmens- und Anteilsbewertung, S. 4.

⁵³⁸ Bsp. zur Zurechnung des Ertragswerts bei: Rhode/Gemeinhardt, StuB 2008, 167, 172.

⁵³⁹ Tipke/Lang, Steuerrecht (2008), § 18 Rz 67.

⁵⁴⁰ Friedrich, Besteuerung der Personengesellschaft (2002), § 6 Rz 86.

Nennkapital abgeleitet. Dadurch werden Wertdifferenzen, die sich zwischen Minderheits- oder Mehrheitsbeteiligungen, zwischen beschränkt oder unbeschränkt haftenden Anteilen sowie durch unterschiedliche Fungibilität von Anteilen ergeben, nicht berücksichtigt⁵⁴¹. Daher droht bei der Bewertung von Anteilen an Personen- und Kapitalgesellschaften ein Abweichen vom gemeinen Wert. Dies soll an den folgenden zwei Beispielen verdeutlicht werden.

A ist an einer GmbH zu 51 % beteiligt und B ist zu 5 % beteiligt. Der Verkehrswert der GmbH beträgt 10 Mio. EUR. Folglich liegt der quotale Erbschaftsteuerwert für A bei 5,1 Mio. EUR und für B bei 0,5 Mio. EUR. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde für den 51 %-Anteil jedoch regelmäßig mehr als 5,1 Mio. EUR gezahlt, weil der Erwerber die Mehrheit an der Gesellschaft erwirbt⁵⁴².

Ein Abweichen droht auch bei unterschiedlichen Herrschaftsrechten. A und B sind am Kapital einer KG zu je einer Mio. EUR beteiligt. A ist Komplementär, B ist Kommanditist und der Verkehrswert der KG betrage 10 Mio. EUR. Gemäß § 97 Abs. 1a BewG ergäbe sich für beide Anteile der gleiche gemeine Wert, obwohl der Komplementäranteil einen höheren Preis erzielen würde als der Kommanditanteil, da erster zur Geschäftsführung berechtigt⁵⁴³.

Die beiden Beispiele zeigen, dass bei der Bewertung von Anteilen vom gemeinen Wert abgewichen wird. Folglich droht ein Verstoß gegen die Folgerichtigkeit und somit gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG⁵⁴⁴.

Durch die Regelung des § 97 Abs. 1a BewG droht zudem eine Doppelerfassung des Firmenwerts. Gemäß § 97 Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BewG wird der gemeine Wert des Betriebsvermögens einer Personengesellschaft durch das vereinfachte Ertragswertverfahren bestimmt. Bei der Ermittlung des Ertragswerts wird der Firmenwert bereits berücksichtigt⁵⁴⁵. Wird anschließend gemäß § 97 Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BewG der gemeine Wert des Sonderbetriebsvermögens ermittelt, droht eine Doppelerfassung des Firmenwerts, da dieser häufig als zusätzlich an den Gesellschafter gezahlter Betrag in der Sonderbilanz aktiviert wird⁵⁴⁶. Auch der Hinweis in § 202 Abs. 1 Satz 1 BewG, dass die Ergebnisse aus den Sonderbilanzen bei der Ermittlung des Betriebsergebnisses unberücksichtigt bleiben, schützt nicht vor der Gefahr der Doppelbelastung, da nicht klar ist, wie das Betriebsergebnis ohne Berücksichtigung von Faktoren, wie beispielsweise dem Kundenstamm, ermittelt werden soll.

Bei einer Doppelerfassung des Firmenwerts wäre die steuerliche Bemessungsgrundlage zu groß.

Nachteilig an der Regelung des § 97 Abs. 1a BewG ist zudem, dass der Wert für den kleinsten Anteil an einem Unternehmen aus dem Gesamtwert ermittelt werden muss, der einen großen Ermittlungsaufwand verursachen kann⁵⁴⁷.

⁵⁴¹ Piltz, DStR 2008, 745, 753; Creutzmann, DB 2008, 2784, 2791; Creutzmann, DB 2008 (Beilage), Heft 16 I; Barthel, FB 2008, 520, 526.

⁵⁴² Piltz, DStR 2008, 745, 753; Auch bei börsennotierten Anteilen sind Paketzuschläge für die Erlangung der Kontrollmehrheit üblich:

Bernecker, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie (2006), S. 232.

⁵⁴³ Piltz, DStZ 2008, 745, 753.

⁵⁴⁴ Vgl. Kapitel B.I.2.

⁵⁴⁵ Barthel, FB 2008, 520, 526.

⁵⁴⁶ Barthel, FB 2008, 520, 526.

⁵⁴⁷ Piltz, DStR 2008, 745, 752; Barthel, FB 2008, 520, 526.

§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a der AntBVBewV hatte vorgesehen, bei der Aufteilung des Ertragswerts nicht nur die Kapitalkonten aus der Gesamthandsbilanz, sondern auch die Kapitalkonten aus den Ergänzungsbilanzen dem jeweiligen Gesellschafter vorweg zuzurechnen. Diese Regelung hatte Kritik hervorgerufen, da der Unternehmenswert, der auf den einzelnen Gesellschafter der Personengesellschaft entfällt, von der Höhe der in den Ergänzungsbilanzen ausgewiesenen stillen Reserven unabhängig sei⁵⁴⁸. Bei Übernahme der Bewertungsregelung in das BewG wurde wie oben dargestellt auf eine Zurechnung der Kapitalkonten aus den Ergänzungsbilanzen verzichtet.

⁵⁴⁸ Rhode/Gemeinhardt, StUB 2008, 338, 344; Mannek, DB 2008, 423, 427.

E. Zusammenfassung

Die Prüfung von betriebswirtschaftlichen Bewertungsmethoden zeigt, dass Ertragswert- und DCF-Verfahren zur Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage geeignet sind. Bei diesen Verfahren auftretende Ermessensspielräume bzgl. zukünftiger Erträge und des Kapitalisierungszinses müssen jedoch eingeschränkt werden. Der Rückgriff auf vergangene Erträge scheint dafür geeignet. Die Vorgabe eines starren Kapitalisierungszinses, wie beim vereinfachten Ertragswertverfahren, ist jedoch eine zu starke Typisierung.

Des Weiteren sind Multiplikatorverfahren geeignet für die Ermittlung des gemeinen Werts, wenn ausreichend Transparenz bzgl. der verwendeten Daten vorliegt.

Der Liquidationswert sollte zur Ermittlung einer Wertuntergrenze verwendet werden.

Mischverfahren im Sinne von Kombinationsverfahren aus Goodwill und Substanzwert sind wie die Multiplikatorverfahren lediglich in einigen Fällen geeignet. Mischverfahren im Sinne von Mittelwert- und Übergewinnverfahren sind aufgrund des großen Ermittlungsaufwands ungeeignet.

Das Substanzwertverfahren und der Realoptionsansatz sind ebenfalls ungeeignete Verfahren für die Bestimmung der erbschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage.

Das BewG in seiner neuen Fassung lässt noch einige Fragen offen, die für eine klare Rangfolge bzw. Hierarchie unter den Bewertungsmethoden beantwortet werden müssen⁵⁴⁹. U.a. drohen durch diese ungeklärten Fragen Verstöße gegen das verfassungsrechtlich gebotene Prinzip der Bestimmtheit und somit Verstöße gegen die allgemeine Handlungsfreiheit des Art. 2 Abs. 1 GG. Auch der verfassungsrechtliche Maßstab des allgemeinen Gleichheitssatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG droht in einigen Fällen nicht eingehalten zu werden. So droht beispielsweise durch die starre, branchen- und unternehmensunabhängige Bestimmung des Kapitalisierungsfaktors für das vereinfachte Ertragswertverfahren ein Verstoß gegen die aus dem allgemeinen Gleichheitssatz resultierenden Prinzipien der Folgerichtigkeit und der Belastungsgleichheit⁵⁵⁰.

Den Forderungen des BVerfG wird durch die neuen Bewertungsregelungen für Betriebsvermögen auf der ersten Stufe der Besteuerung im Wesentlichen nachgegangen. Das BewG zielt weitestgehend auf die Bewertung mit dem Verkehrswert ab und lässt verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Unternehmensbewertung offen⁵⁵¹.

Allerdings ist kritisch zu hinterfragen, ob die Verfolgung des Ziels der Bewertung mit dem gemeinen Wert durch die Regelungen des BewG in der jetzigen Form dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gerecht wird, da wie gezeigt einige Regelungsbestandteile existieren, die zu einer Abweichung vom gemeinen Wert führen. Wird diese Abweichung als zu stark angesehen, d.h. wird der ermittelte Wert nicht als Annäherung an den gemeinen Wert betrachtet, führt dies zu einem Verstoß gegen die Folgerichtigkeit, zu einem Verstoß gegen die Besteuerung nach der wirtschaftlichen

⁵⁴⁹ Seer, GmbHR 2009, 225, 232; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 173; Crezelius, ZEV 2009, 1, 6.

⁵⁵⁰ Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 163, 173.

⁵⁵¹ Seer, GmbHR 2009, 225, 232.

Leistungsfähigkeit und somit zu einem Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

Folglich könnte auch das neue Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht aufgrund der Bewertungsregelungen für Betriebsvermögen bald wieder Gegenstand einer Entscheidung des BVerfG sein⁵⁵².

⁵⁵² Götz/Wiese, GmbHR 2009, 57, 65; Rhode/Gemeinhardt, StuB 2009, 167, 173.

Literaturverzeichnis

- Adams, Michael; Rudolf, Markus**, Unternehmensbewertung auf Basis von Realoptionen, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 339
- Arbeitsgemeinschaft der Wert ermittelnden Betriebsberater im Handwerk**, Unternehmensbewertung im Handwerk AWH-Standard Version 4.1, Stand: 1.1.2009
- Arndt, Hans-Wolfgang**, Praktikabilität und Effizienz, 1. Auflage, 1983
- Ballwieser, Wolfgang**, Unternehmensbewertung, 2. Auflage, 2007
- Ballwieser, Wolfgang**, Unternehmensbewertung, Marktorientierung und Ertragswertverfahren, in: Wagner, Udo, Zum Erkenntnisstand der Betriebswirtschaftslehre am Beginn des 21. Jahrhunderts, 2001, S. 17
- Barthel, Carl W.**, Unternehmenswert: Die vergleichsorientierten Bewertungsverfahren, DB 1996, S. 149 - 163
- Barthel, Carl W.**, Unternehmenswert: Die zuschlagsorientierten Bewertungsverfahren, DB 1996, S. 1349 - 1358
- Barthel, Carl W.**, Unternehmenswert: Entwurf einer Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung, FB 2008, S. 520 - 527
- Behringer, Stefan**, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe, 3. Auflage, 2004
- Benda, Ernst**, Die Wahrung der verfassungsrechtlichen Grundsätze im Steuerrecht, DStZ 1984, S. 159 - 164
- Bernecker, Joachim**, Bewertung von Unternehmen der Informationstechnologie, 2006
- Birk, Dieter**, Das Leistungsfähigkeitsprinzip als Maßstab der Steuernormen, 1. Auflage, 1983
- Birk, Dieter**, Gleichheit und Gesetzmäßigkeit der Besteuerung, StuW 1989, S. 212 - 218
- Birk, Dieter**, Steuerrecht, 11. Auflage, 2008
- Birnbaum, Mathias**, Leistungsfähigkeit und ErbStG, 1. Auflage, 2007
- Born, Karl**, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung, 2. Auflage, 2003
- Brealey, Richard A.; Myers, Stewart C.**, Principles of Corporate Finance, 4. Auflage, 1991

-
- Briese, André**, Unterschiedsbetrag, Gewinn und die Erbschaftsteuerreform, BB 2008, S. 1097 - 1099
- Buchner, Robert; Englert, Joachim**, Die Bewertung von Unternehmen auf der Basis des Unternehmensvergleichs, BB 1994, 1573 - 1580
- Creutzmann, Andreas**, Unternehmensbewertung im Steuerrecht - Neuregelungen des Bewertungsgesetzes ab 1.1.2009, DB 2008, S. 2784 - 2791
- Creutzmann, Andreas**, Unternehmensbewertung und Erbschaftsteuer, Stbg 2008, S. 148 - 158
- Creutzmann, Andreas**, Wesentliche Mängel in der Unternehmensbewertung bei der Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts, DB 2008 (Beilage), Heft 16, I
- Crezelius, Georg**, Das neue Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht im Rechtssystem, ZEV 2009, S. 1 - 6
- Crezelius, Georg**, Die Erbschaft- und Schenkungsteuer nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7.11.2006, DStR 2007, S. 415 - 421
- Drüen, Klaus-Dieter**, Typus und Typisierung im Steuerrecht - Anmerkungen zu Martin Stahl, Die typisierende Betrachtungsweise im Steuerrecht, StuW 1997, S. 261 - 273
- Englert, Joachim**, Die Bewertung freiberuflicher Praxen mit Hilfe branchentypischer Wertfindungsmethoden, BB 1997, 142 - 149
- Fechner, Ullrich**, Die Reform des Erbschaftsteuer- und des Bewertungsrechts aus Unternehmersicht, FR 2008, S. 349 - 352
- Friedrich, Katja**, Besteuerung der Personengesellschaft - Gewinnermittlung und laufende Besteuerung, in: Müller, Welf; Hoffmann, Wolf-Dieter (Hrsg.), Beck'sches Handbuch der Personengesellschaften, 2. Auflage, 2002, S. 457
- Fuhrmann, Claas; Strahl, Martin**, Handlungsbedarf im Hinblick auf den Beschluss des BVerfG zur Erbschaft- und Schenkungsteuer?, NJW 2007, S. 1415 - 1418
- Geck, Reinhard**, Die Erbschaftsteuer kurz vor dem Ziel - Überblick zum geänderten ErbStRG und Gestaltungsempfehlungen vor Inkrafttreten des neuen Rechts, ZEV 2008, S. 557 - 565
- Götz, Tobias; Wiese, Philipp**, Erbschaftsteuerreform 2009 und Unternehmensnachfolge - ein Überblick, GmbHR 2009, S. 57 - 65
- Gratz, Kurt**, Bewertung von Freiberufler-Praxen bei Veräußerung und Auseinandersetzung, DB 1987, S. 2421 - 2426
- Grinblatt, Mark; Titman, Sheridan**, Financial Markets and Corporate Strategy, 2. Auflage, 2002

Gürsching, Lorenz; Stenger, Alfons, Bewertungsgesetz – Vermögensteuergesetz – Kommentar, 9. Auflage, 1998

Haarmann Steuerkonferenz 2009, Erbschaftsteuer

Hannes, Frank; Onderka, Wolfgang, Die Bewertung von Betriebsvermögen und Anteilen an Kapitalgesellschaften nach der "AntBVBewV", ZEV 2008, S. 173 - 177

Henrichs, Joachim, Prognosen im Bilanzrecht, AG 2006, S. 698 - 706

Hötten, Baldur, Wertermittlungsmethoden für Freiberuflerpraxen (eingesehen am 20.4.2009 unter: <http://www.steuerberater-hoetten.de/download/>)

Huster, Stefan, Gleichheit und Verhältnismäßigkeit, JZ 1994, S. 541 - 549

Isensee, Josef, Die typisierende Verwaltung, 1. Auflage, 1976

Isensee, Josef, Vom Beruf unserer Zeit für Steuervereinfachung, StuW 1994, S. 3 - 14

Jachmann, Monika, Zur Anwendung typisierender Verwaltungsvorschriften im Steuerrecht, StuW 1994, S. 347 - 353

Jordan, Günther; Zipfel, Lars; Erbschaftsteuerreform 2008 - Überblick über die wesentlichen Änderungen, Ernst & Young 2008, Stand der Ausführungen 26.11.2008

Jorde, Thomas; Götz, Hellmut, Kapital- oder Personengesellschaft? Steuerliche Gesichtspunkte der Rechtsformwahl - national und international, BB 2008, S. 1032 - 1038

Kapp, Reinhard; Ebeling, Jürgen, Kommentar zum Erbschaftsteuergesetz, 12. Auflage, 2003

Kirchhof, Paul, Die Steuern, in: Isensee, Josef; Kirchhof, Paul (Hrsg.), Handbuch des Staatsrechts Band V, 3. Auflage, 2007, S. 959

Kirchhof, Paul, Steuergleichheit, StuW 1984, S. 297 - 314

Kraft, Cornelia, Steuergerechtigkeit und Gewinnermittlung, 1991

Kuhner, Christoph, Prognosen in der Betriebswirtschaftslehre, AG 2006, S. 713 - 720

Kühnhold, Jörg; Mannweiler, Marcus, Bewertung des Betriebsvermögens und der GmbH-Anteile nach der Erbschaftsteuer-Reform 2008, DStZ 2008, S. 167 - 174

Kühnhold, Jörg; Mannweiler, Marcus; Bewertung des Betriebsvermögens und der GmbH-Anteile nach der Erbschaftsteuerreform 2008 (Anmerkungen zu dem Entwurf der Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung - AntBVBewV), DStZ 2008, S. 167 - 174

-
- Kußmaul, Heinz; Pfirmann, Armin; Hell, Christoph; Meyering, Stephan**, Die Bewertung von Unternehmensvermögen nach dem ErbStG und Unternehmensbewertung (Eine Analyse des Gesetzesentwurfs aus der Sicht der Beratungspraxis), BB 2008, S. 472 - 478
- Kußmaul, Heinz; Pfirmann, Armin; Hell, Christoph; Meyering, Stephan**, Die Bewertung von Unternehmensvermögen nach dem ErbStRG und Unternehmensbewertung, BB 2008, S. 472 - 478
- Lang, Joachim**, Das verfassungsrechtliche Scheitern der Erbschaft- und Schenkungsteuer, StuW 2008, S. 189 - 205
- Mannek, Wilfried**, Diskussionsentwurf für eine Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung - AntBVBewV, DB 2008, S. 423 - 430
- Matschke, Manfred J.; Brösel, Gerrit**, Unternehmensbewertung, 3. Auflage, 2007
- Matteotti, René**, Steuergerechtigkeit und Rechtsfortbildung, 1. Auflage, 2007
- Merker, Christian**, Bundeskabinett verabschiedet Entwurf eines Erbschaftsteuerreformgesetzes, StuB 2008, S. 12 - 17
- Mokler, Michael**, Ertragswert- und Discounted Cash-flow-Verfahren im Vergleich, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 215
- Moxter, Adolf**, Die Bedeutung der Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung, in: Busse v. Colbe, Walther; Coenenberg, Adolf G. (Hrsg.), Unternehmensakquisition und Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 1992, S. 47
- Moxter, Adolf**, Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung, 2. Auflage, 1991
- Neumark, Fritz**, Grundsätze gerechter und ökonomisch rationaler Steuerpolitik, 1. Auflage, 1970
- Nölle, Jens U.**, Grundlagen der Unternehmensbewertung, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 13
- Ortmann-Babel, Martina; Zipfel, Lars**, Unternehmenssteuerreform 2008 Teil II: Besteuerung von Personengesellschaften insbesondere nach der Einführung der Thesaurierungsbegünstigung, BB 2008, S. 2205 - 2217
- Ossenbühl, Fritz**, Vorrang und Vorbehalt des Gesetzes, in: Isensee, Josef; Kirchhof, Paul (Hrsg.), Handbuch des Staatsrechts Band V, 3. Auflage, 2007, S. 183
- Pankoke, Tim; Petersmeier, Kerstin**, Der Zinssatz in der Unternehmensbewertung, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 103

-
- Piltz, Detlev**, Unternehmensbewertung im neuen Erbschaftsteuerrecht, DStR 2008, S. 745 - 753
- Rhode, Andreas; Gemeinhardt, Gereon**, Bewertung von Betriebsvermögen nach der Erbschaftsteuerreform 2009, StuB 2009, S. 167 - 173
- Rhode, Andreas; Gemeinhardt, Gereon**, Erbschaftsteuerreform: Bewertung von Betriebsvermögen nach dem Diskussionsentwurf zu einer Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung, StuB 2008, S. 338 - 346
- Richter, Andreas; Viskorf, Stephan; Philipp, Christoph**, Reform der Erbschaftsteuer zum 1.1.2009, DB 2009, Beilage zu Heft 6
- Rössler, Rudolf; Troll, Max**, Kommentar zum Bewertungsgesetz, 10. Ergänzungslieferung, 2007
- Sachs, Michael**, Kommentar zum Grundgesetz, 3. Auflage, 2003
- Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias**, Discounted-Cash-flow-Verfahren, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 185
- Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias**, Unternehmensbewertung auf Basis von Multiplikatoren, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 237
- Scheffler, Wolfram**, Übersicht zur Reichweite des Maßgeblichkeitsprinzips, StuB 2004, S. 69 - 73
- Schleithoff, Felix**, Die Unternehmensbewertung im deutschen Steuerrecht, 1. Auflage, 2006
- Schmidt-Bleibtreu, Bruno; Hofmann, Hans; Hopfauf, Axel**, Kommentar zum Grundgesetz, 11. Auflage, 2008
- Schulte, Wilfried; Birnbaum, Matthias; Hinkers, Josef**, Unternehmensvermögen im neuen Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht - Zweifelsfragen und Gestaltungsansätze, BB 2009, S. 300 - 306
- Schulte, Wilfried**, Die Reform der Erbschaftsteuer, FR 2008, S. 341 - 349
- Seer, Roman**, Die Erbschaft- und Schenkungsteuer im System der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, GmbHR 2009, S. 225 - 237
- Seer, Roman**, Erbschaftsteuerliche Begünstigung der Betriebsfortführung - Analyse der parteiübergreifenden Gesetzentwürfe zur Sicherung der Unternehmensnachfolge vom 10.5. u. 30.5.2005, StuW 2005, S. 353 - 366
- Seppelfricke, Peter**, Handbuch Aktien- und Unternehmensbewertung, 3. Auflage, 2007

-
- Serf, Christoph**, Ertragswertverfahren, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 155
- Sieben, Günter**, Der Substanzwert der Unternehmung, 1. Auflage, 1963
- Söffing, Matthias; Völkers, Heinrich; Weinmann, Norbert**, Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, 2. Auflage, 2003
- Strauch, Joachim**, Unternehmensbewertung und Grundsätze ordnungsmäßiger Due Diligence, 2004
- Thiel, Jochen**, Die neue Erbschaft- und Schenkungsteuer, DB 1997, S. 64 - 69
- Tipke, Klaus**, Die Steuerrechtsordnung Band I, 2. Auflage, 2000
- Tipke, Klaus**, Die Steuerrechtsordnung Band II, 2. Auflage, 2000
- Tipke, Klaus; Lang, Joachim**, Steuerrecht, 19. Auflage, 2008
- Tipke, Klaus**, Steuergerechtigkeit unter besonderer Berücksichtigung des Folgerichtigkeitsgebots, StuW 2007, S. 201 – 220
- Troll, Max; Gebel, Dieter; Jülicher, Marc**, Kommentar zum Erbschaftsteuergesetz, 32. Ergänzungslieferung, 2006
- von Ahnen, Helge B.; de Witt, Bernhard**, Analyseschritte zur Ermittlung des Zukunftserfolgs, in: Schacht, Ulrich; Fackler, Matthias (Hrsg.), Praxishandbuch Unternehmensbewertung, 1. Auflage, 2005, S. 133
- Waldhoff, Christian**, Grundzüge des Finanzrechts des Grundgesetzes, in: Isensee, Josef; Kirchhof, Paul (Hrsg.), Handbuch des Staatsrechts Band V, 3. Auflage, 2007, S. 813
- Walter, Gunnar**, Bewertung junger innovativer Wachstumsunternehmen unter besonderer Berücksichtigung der Interessen von Venture Capital-Gesellschaften, in: Hahn, Dietger; Hungenberg, Harald, Schriftenreihe des Instituts für Unternehmensplanung, 2003
- Wollny, Christoph**, Der objektivierte Unternehmenswert, 1. Auflage, 2008

Bereits erschienene Titel

- No. 1 Reinhard Becker, Tobias König und Kristijan Marelja:**
Die Bilanzierung und Eigenmittelunterlegung von Kreditrisiken bei Kredit-Arbitrage-Programmen unter Einschaltung von Zweckgesellschaften – Lehren aus der Finanzmarktkrise 2007 ff. für die Rechtsanwendung und Rechtsfortbildung des HGB, der IFRS/IAS und des KWG
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1218>
- No. 2 Gregor Merkel:**
Funktionsverlagerung nach der Unternehmenssteuerreform 2008 – Unter besonderer Berücksichtigung von Forschung und Entwicklung
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1220>
- No. 3 Marc Braun:**
Vergleichende Analyse der Unterkapitalisierungsregelungen in Frankreich, USA und Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der Zinsschranke
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1346>
- No. 4 Jan Niederdorf:**
Die Bedeutung des Steuergeheimnisses für die Tax Compliance – Eine vergleichende Betrachtung zwischen Schweden und Deutschland
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1432>